О Б Щ И Н А П Е Р Н И К

Сертифицирана по ISO 9001: 2015
2300 Перник, пл. „Св. Иван Рилски" 1А;
тел. 076/602 933; факс/ 603 890; www.pernik.bg

Изх. №.26/ОКП-13350-1
.....28.08.....2026 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.Перник
Вх.№ ДС-519
28.08.2026 г.

ДО
ДЕНИСЛАВ ЗАХАРИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ПЕРНИК

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ
СТАНИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ПЕРНИК

ОТНОСНО: Одобряване на задание по чл.125 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ и даване на разрешение за частично изменение на действащия Общ устройствен план (ЧИ на ОУП) на община Перник, в обхват поземлени имоти с идентификатори 55871.718.2 и 55871.718.7, м. „Бели брег", землище на гр. Перник, община Перник.

МОТИВИ:

В Община Перник е постъпило искане с вх.№ 26/ОКП-13350/30.06.2026 г. на Гергана Методиева, с адрес: гр. Перник, за даване на разрешение за изработване на проект за ЧИ на ОУП на община Перник, за поземлени имоти с идентификатори 55871.718.2 и 55871.718.7, м. „Бели брег", землище на гр. Перник, община Перник.

Поземлените имоти, предмет на разработката, са собственост на Гергана Методиева на основание приложен Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №9, том 1, рег.№ 312, дело № 8 от 2026 г. и скица № 15-135175-30.01.2026 г. за ПИ 55871. 718.7 и скица №15-135179-30.01.2026 г. за ПИ 55871.718.2 по КККР на гр. Перник, издадени от АГКК.

Поземлените имоти се намират в местността „Бели брег" в северната част на землището на гр. Перник и граничат с урбанизираната територия на населеното място /зона 10/Жм с преобладаващо застрояване с малка височина/ и попадат в зона №242-Горска територия, която съгласно действащия ОУП към настоящия момент е със забрана промяна на предназначението.

Освен действащия ОУП на община Перник, за територията няма други действащи устройствени планове.

Поземлен имот с идентификатор **55871.718.2, м. „Бели брег", землище на гр. Перник, е с площ** от 1 300 кв.м. и представлява част от горска територия, с НТП-иглолистна гора. Имота не попада в защитени територии или защитени зони, включително и по Натура 2000.

Поземлен имот с идентификатор **55871.718.7, м. „Бели брег", землище на гр. Перник, е с площ** от 1 220 кв.м. и представлява част от горска територия, с НТП-иглолистна гора. Имота не попада в защитени територии или защитени зони, включително и по Натура 2000.

Поземлените имоти не попадат в територии с наличие на свлачища, по смисъла на чл.95 и чл.96 от ЗУТ, не попадат в санитарно охранителни зони на водни обекти по смисъла на Закона за водите. В случай, че такива проводи се локализират при провеждане на мероприятията и във връзка с опазване на същите, следва да се спазват изискванията на Наредба №РД-02-20-1/05.03.2020 г. за условията и реда за определяне на размерите и разположението на сервитутните ивици и на специалния режим за упражняване на сервитутите на водоснабдителните и канализационните проводи/мрежи/ и съоръжения извън населените места и селищните образувания.

В обхвата на имотите не преминават въздушни кабелни линии, но те се намират в непосредствена близост.

До поземлените имоти има транспортен достъп по „второстепенна улица" от общинската пътна мрежа.

В приложеното задание, изготвено съгласно чл.125, ал.1 и ал.2 от ЗУТ е обоснована необходимостта от изработване на проект за ЧИ на ОУП.

Основанията за Частичното изменение на ОУП на Община Перник се съдържат в нормите на чл.134, ал.1, т.1/настъпили съществени промени в обществено-икономическите условия, при които

е съставен планът/, чл.136, ал.1, чл.124, ал.1 и ал.3, чл.125, ал.1, ал.2, ал.3 от ЗУТ, във връзка с инвестиционни намерения на собствениците на имотите, като заинтересовани лица по чл.131 от ЗУТ и инициатори на искането за изменение на ОУП.

Целта на изменението на ОУП е поземлените имоти да бъдат включени в подходяща устройствена зона или територия с устройствен режим, за да се даде възможност да бъдат изпълнени мероприятията по изграждане **на жилищни и обществено обслужващи сгради, ведно с прилежаща територия.**

При изготвяне на устройствени планове от по-нисък клас да се предвидят всички съществуващи ограничения по отношение на възможностите за застрояване, в това число съответните сервитути на инфраструктурни обекти.

Съгласно чл.124, ал.1 от ЗУТ, разрешение за изработване на проект за изменение на действащ общ устройствен план се дава с решение на общинския съвет по предложение на кмета на общината.

На основание чл.21, ал.1, т.11 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, чл.103, ал.1, т.1, чл.124, ал.1 и ал.3, чл.125, ал.1, ал.2, чл.134, ал.1, т.1 и т.3, чл.135, ал.1, чл.136, ал.1 от Закона за устройство на територията, предлагам Общински съвет – Перник да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е :

На основание чл.124, ал.1 от ЗУТ **Общински съвет Перник разрешава да се изработи проект за частично изменение** на Общия устройствен план /ОУП/ на община Перник, в обхват поземлени имоти с идентификатори 55871.718.2 и 55871.718.7, м.„Бели брег“, землище на гр. Перник, община Перник.

2. На основание чл.125, ал.1 и ал.3 от ЗУТ, **Общински съвет Перник одобрява задание** за частично изменение на Общия устройствен план /ОУП/ на община Перник, в обхват поземлени имоти с идентификатори55871.718.2 и 55871.718.7, м. „Бели брег“, землище на гр. Перник, община Перник.

3. Проектът по т.1 да се изработи в съответствие с одобреното задание и нормативните изисквания, при спазване на изискванията на ЗУТ, Наредба №7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8/14.06.2001 г. за Обема и съдържанието на устройствените схеми и планове;

4. Да се представи Становище на РИОСВ-София;

5. Застрояване в поземлените имот да се разреши, когато за обектите бъде осигурено водоснабдяване, електрозахранване и транспортен достъп, съгласно условията на чл.60, ал.2 и чл.110, ал.1, т.5 от ЗУТ;

6. Да бъдат предвидени мерки за запазване на изградената и функционираща инфраструктура при спазване на всички нормативни изисквания, сервитути и санитарно-охранителни зони.

7. Проектът да се съгласува с положителни писмени становища със заинтересованите централни и местни администрации и с експлоатационни дружества.

Решението да се разгласи с обявление по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ;

На основание чл.124б, ал.4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване;

ОБЩИНА ПЕРНИК КМЕТ

СТАНИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ
Кмет на община Перник

НД

Н. Димитрова
30.06.26

До г-н Станислав Владимиров

Кмет на Община Перник

гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ N:1А

ОБЩИНА гр.ПЕРНИК
КМЕТ
Вх. № 26/0кп-13350
30.06.'26 г.

ИСКАНЕ

От Георги Методиев

Собственик на ПИ с идентификатор 55871.718.2 и 55871.718.7, м. Бели брег,

земл. на гр. Перник, общ. Перник

Относно: Предложение за изменение на проекта за Общ устройствен план на Община Перник, съгласно чл. 134, ал. 1, т.1 от ЗУТ

Уважаеми г-н Кмет,

В качеството си на собственик на цитираните по-горе поземлени имоти с идентификатор 55871.718.2 и 55871.718.7, м. Бели брег, земл. на гр. Перник, общ. Перник, приложено Ви предоставям техническо задание за Изменение на проекта за Общ устройствен план на Община Перник, съгласно чл. 134, ал. 1, т.1 от ЗУТ. Според чл. 131 от ЗУТ аз съм заинтересовано лице като носител на вещни права върху поземлените имоти.

В изработения и одобрен през 2018г. Общ устройствен план на Община Перник, за цитираните поземлени имоти не е дадена възможност за промяна на предназначението, а нашата инициатива е да благоустроим територията, която понастоящем представлява част от горска територия като я дефинираме като зона за обитаване и обществено обслужване. В тази връзка Ви **МОЛИМ** да допуснете изработка на проект за Изменение на проекта за Общ устройствен план на Община Перник, съгласно приложеното техническо задание.

Приложения:

1. Техническо задание за изменение на ОУПО – Перник;
2. Копие от акт за собственост;

30.06.2026г.

гр. Перник

С уважение:

/..... ...../

гр Перник

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-135179-30.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **55871.718.2**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Перник**, общ. **Перник**, обл. **Перник**, одобрени със **Заповед №РД-18-91/13.10.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Перник**

Местност: **"БЕЛИ БРЕГ"**

Площ: **1300 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Горска**

Начин на трайно ползване: **Иглолистна гора**

По данни от Изпълнителна агенция по горите:

Отдел / подотдел	Площ в кв.м	Вид на гората / Вид на подотдела
469/у	844	Култури черен бор в ареала/склопена култура
469/х	455	Култури от бреза/склопена култура

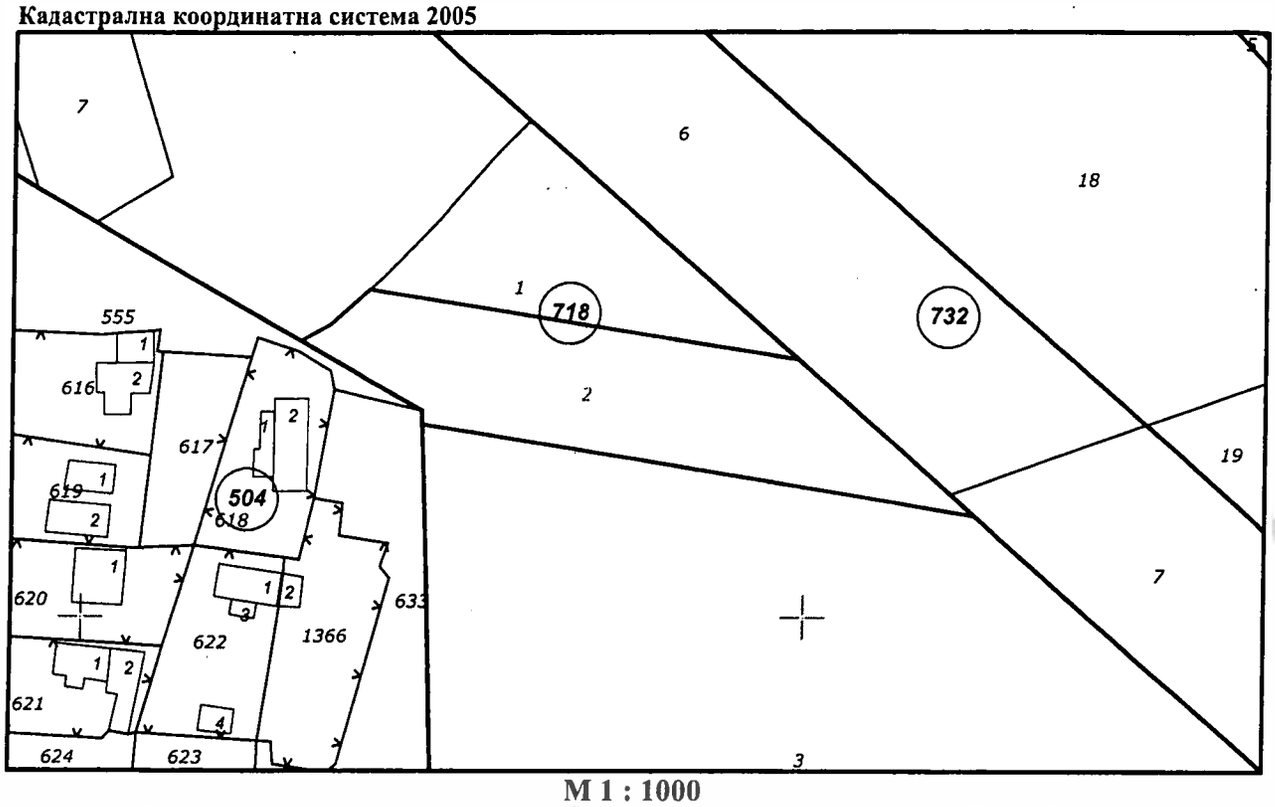
Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **1180002**

Скица **№15-135179-30.01.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-66727-30.01.2026 г.**
Код за достъп: **c65f5d31a04b**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **55871.504.633, 55871.504.555, 55871.718.18, 55871.732.7, 55871.718.3, 55871.732.6, 55871.718.1**

Собственици по данни от КРНИ:

ГЕРГАНА МЕТОДИЕВА

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 58, том 1, рег. 162, дело 70 от 23.01.2026г., вписан в Служба по вписванията гр.Перник

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Мария Пенева
Дата: 04.02.2026г. Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Скица **№15-135179-30.01.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-66727-30.01.2026 г.**
Код за достъп: **c65f5d31a04b**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
30.01.2026 10:22:51

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-135175-30.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **55871.718.7**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Перник**, общ. **Перник**, обл. **Перник**, одобрени със **Заповед №РД-18-91/13.10.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **гр. Перник**

Местност: **"БЕЛИ БРЕГ"**

Площ: **1220 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Горска**

Начин на трайно ползване: **Иглолистна гора**

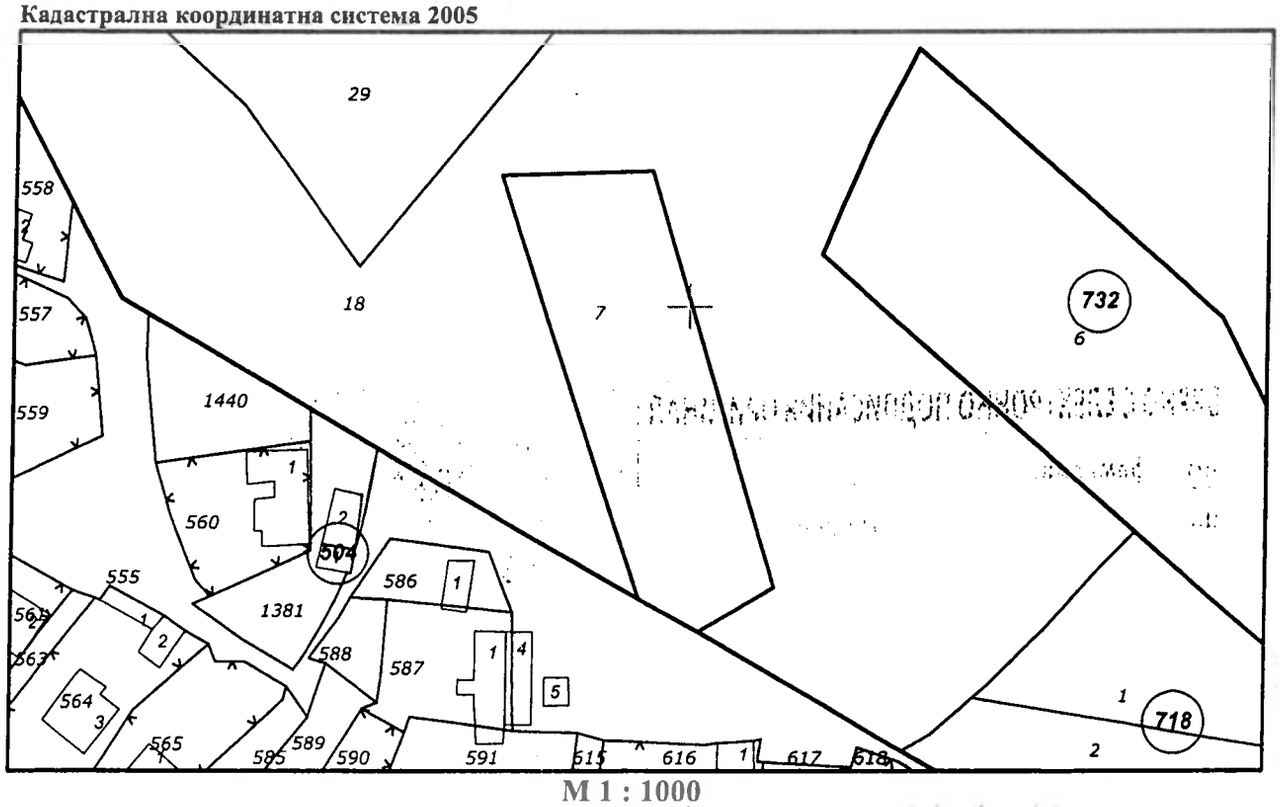
По данни от Изпълнителна агенция по горите:

Отдел / подотдел	Площ в кв.м	Вид на гората / Вид на подотдела
469/20	1220	голина

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **1180007**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Скица **№15-135175-30.01.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-66727-30.01.2026 г.**
Код за достъп: **47d03e110f3b**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **55871.504.555, 55871.718.18**

Собственици по данни от КРНИ:
ГЕРГАНА МЕТОДИЕВА
Няма данни за идеалните части
Нотариален акт № 58, том 1, рег. 162, дело 70 от 23.01.2026г., вписан в Служба по вписванията гр.Перник

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Мария Пенева
Дата: 04.02.2026, Подпис:

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Скица **№15-135175-30.01.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-66727-30.01.2026 г.**
Код за достъп: **47d03e110f3b**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
30.01.2026 10:22:38



З А Д А Н И Е

за частично изменение на ОУП на Община Перник

Възложител: Община Перник

Одобрявам: ... .

ТЕХНИЧЕСКО ЗАДАНИЕ

Настоящото задание за частично изменение на Общия устройствен план на Община Перник е изготвено въз основа на инвестиционно намерение от страна на заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 от ЗУТ – носители на вещни права. Искането за частично изменение на ОУПО – Перник е направено във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Предложението за промяна на ОУПО – Перник обхваща поземлени имоти с идентификатор ***55871.718.2 и 55871.718.7, местност Бели брег, земл. на гр. Перник, общ. Перник***. Според инвестиционното намерение върху цитираните поземлени имоти ще се изградят жилищни и обществено – обслужващи сгради.

Основание за исканата промяна на предвижданията на ОУПО – Перник

Настоящото изменение на Общ устройствен план на Община Перник ще бъде изготвено на основание:

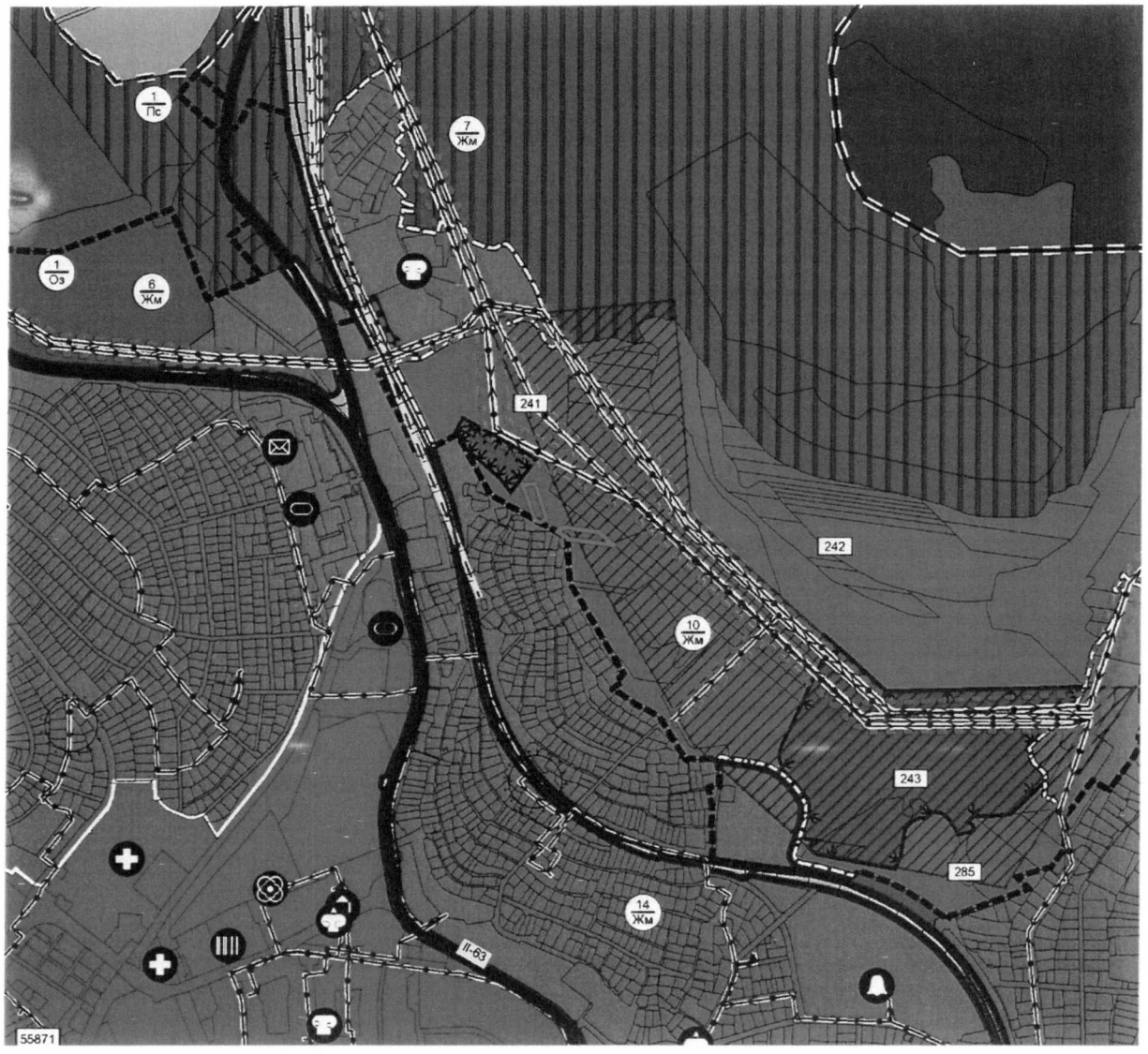
- **чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ** – след одобряването на действащия ОУПО Перник се наблюдава значителна динамика в развитието на урбанизираните територии, засилен инвестиционен интерес и трайна тенденция към разширяване на жилищните и обществено-обслужващите функции на общината, а съществуващите предвиждания не съответстват в достатъчна степен на актуалните социално-икономически процеси и на фактическото развитие на района, като ограничават възможността за ефективно и целесъобразно използване на територията в съответствие с тенденциите за комплексно развитие на община Перник, оптимално използване на наличната инфраструктурна обезпеченост и формиране на функционално свързана и устройствено завършена градска среда.

Местоположение и действащи устройствени планове за територията

Поземлените имоти се намират в местността Бели брег в северната част на землището на гр. Перник и граничат с урбанизираната територия на населеното място (зона 10/Жм с преобладаващо застрояване с малка височина) и попадат в зона №242 – Горска територия, която към настоящия момент, съгласно действащият ОУПО – Перник е без право на промяна на предназначението.

Освен действащия ОУПО – Перник за територията няма други действащи устройствени планове.

Фиг. 1. Извадка от действащ ОУП на община Перник



Източник: Община Перник и инвестиционни намерения

Анализ на съществуващото положение

Природна среда и защитени територии

Поземлен имот с идентификатор 55871.718.2, м. Бели брег, земл. на гр. Перник, общ. Перник, който е предложен за промяна на предвижданото му в ОУПО - Перник е с площ 1 300 кв.м. и представлява част от горска територия с НТП иглолистна гора. Имота не попада в защитени територии или защитени зони вкл. и по Натура 2000.

Поземлен имот с идентификатор 55871.718.7, м. Бели брег, земл. на гр. Перник, общ. Перник, който е предложен за промяна на предвижданото му в ОУПО - Перник е с площ 1 220 кв.м. и представлява част от горска територия с

НТП иглолистна гора. Имота не попада в защитени територии или защитени зони вкл. и по Натура 2000.

На територията на поземлените имоти няма съществуващи водни обекти, поречия на реки, дерета или други водностопански обекти за водоснабдяване, чието компрометиране да застраши живота или здравето на обитателите на околните зони.

Посочените имоти не са под риск от свлачищни процеси, подходящи са за застрояване и граничат с урбанизираната територия на гр. Перник.

Транспорт и комуникации

До имотите има транспортен достъп по второстепенна улица от общинската пътна мрежа, с която граничат.

Техническа инфраструктура

В обхвата на имотите не преминават въздушни кабелни линии, но те се намират в непосредствена близост.

През имотите няма данни за преминаване на локални или магистрални водопроводи, които да се включват към водоснабдителната мрежа на гр. Перник. В случай, че такива проводи се локализират при провеждане на мероприятията за опазване на неприкосновеността и функционалната цялост на водоснабдителните проводи е необходимо да се спазват изискванията на **Наредба № РД-02-20-1 от 5 март 2020 г. за условията и реда за определяне на размерите и разположението на сервитутните ивици и на специалния режим за упражняване на сервитутите на водоснабдителните и канализационните проводи (мрежи) и съоръжения извън населените места и селищните образувания.**

Задачи на изменението на ОУПО – Перник в обхвата на поземлени имоти с идентификатор 55871.718.2 и 55871.718.7,земл. на гр. Перник, общ. Перник

- Поземлените имоти да бъдат включени в зона за жилищни и обществено обслужващи дейности или територия с устройствен режим за да се даде възможност да бъдат изпълнени мероприятията по изграждане на жилищни и обществено – обслужващи сгради, ведно с прилежаща територия.
- Бъдещите дейности по изготвяне на устройствени планове от по-нисък клас (ПУП, РУП, ПП и др.) да предвидят всички съществуващи ограничения по отношение на възможностите за застрояване, в т.ч. сервитути съгл. Наредба № РД-02-20-1 от 5 март 2020 г. за условията и реда за определяне на размерите и разположението на сервитутните

ивици и на специалния режим за упражняване на сервитутите на водоснабдителните и канализационните проводи (мрежи) и съоръжения извън населените места и селищните образувания и Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти.

- Да се предвидят и укажат подходящи показатели за застрояване, които показатели да отговарят на изискванията на Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ.
- Да се запази екологичното равновесие в района при изпълнение на мероприятията.
- Да не бъдат засягани територии с концентрация на недвижими културни ценности.
- Да бъде изработен нов баланс на териториите на община Перник
- Да бъдат предвидени мерки за запазване на изградената и функционираща инфраструктура при спазване на всички нормативни изисквания и спазване на сервитути и санитарно-охранителни зони.
- Проектът да се изработи еднофазно, във фаза окончателен проект.
- Проектът да се съгласува със заинтересованите централни и местни администрации и експлоатационни дружества.
- Проектът да се изготви в условията на чл. 134, ал. 3 като едновременно се допусне, изготви и съгласува подробен устройствен план.

Прогнозно изменение на баланс на териториите ОУПО – Перник

С оглед на гореизложеното, може да се направи обосновано предположение за изменението на баланса на териториите в ОУПО.

Общо ще се увеличат териториите за обитаване с около ***0,25 ха.***

Възложител: .....