



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 20

на Столичния общински съвет

от 13.01.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за поземлени имоти [ПИ] с кадастрални идентификатори [КИ] 29430.4704.6 и 29430.4704.13 от кадастралната карта и кадастралните регистри [КККР] на с. Житен, район „Нови Искър“-СО за създаване на нови урегулирани поземлени имоти УПИ I-13-„за жс“, УПИ II-13-„за жс“, УПИ III-13-„за жс“, УПИ IV-6-„за жс“, УПИ V-6-за жс“, УПИ VI-13-за жс“, УПИ VII-13 -,„за жс“, УПИ VIII-13-„за жс“, УПИ IX-6-за жс“, УПИ X-6- „за жс“, УПИ XI-6-„за жс“, УПИ XII-6-„за жс“, УПИ XIII-6-за жс“ и УПИ XIV-6-за жс“ от нов кв. 30а на м. "с. Житен"; нова задънена улица по о.т. 101а - о.т. 101б; нова улица по о.т.102 (стара)- о.т.103а (нова); нова улица по о.т.103 (стара) - о.т.103а (нова) - о.т.103б (нова); изменение на плана за регулация за отпадане на улица по о.т.102 и о.т.103, м."с.Житен", район „Нови Искър“- СО.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00- 960/20.12.2019 г. от Елизабета Колева, чрез пълномощник Милен Милушев, от Пенка Костадинова-Милушева и Милен Милушев с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с КИ 29430.4704.6 и 29430.4704.13 от КККР на с. Житен, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: скица-предложение (мотивирано предложение) за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл.125 от ЗУТ; документи за собственост; скици на имотите от СГКК-София; пълномощно.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-960-[1]/29.05.2019 г. заявителите са уведомени, че е необходимо да представят комбинирана скица по смисъла на чл.16, ал.3 от ЗКИР, съвместяваща действащия план за регулация за територията в съседство и влязлата в сила кадастрална карта за имотите.

Скицата е внесена в НАГ със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-960-[2]/11.06.2019 г.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-960-[3]/29.05.2019 г. заявителите са уведомени, че е необходимо да преработят мотивираното предложение за ПУП като се предвиди транспортен достъп и лице към улица за ПИ с КИ

29430.4704.12 с цел осигуряване на възможност за бъдещото му урегулиране. Изисква се и предварително съгласуване с „Басейнова дирекция - Дунавски район“, предвид непосредствената близост на новото застрояване с река „Крива река“.

Изисканата документация е внесена в НАГ със заявление вх. № САГ19-ГР00-960-[4]/24.09.2019 г.

Мотивираното предложение е разгледано от експертите по различните специалности в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жм“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Изработването на проекта за ПУП е разрешено със заповед № РА50-1013/20.12.2019 г. на Главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Нови Искър“ и до заявителите с писмо на началник отдел „Устройствено планиране“ изх. № САГ19-ГР00-960-[9] от 30.12.2019 г.

Заповедта за разрешаване на устройствената процедура е разгласена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ, съгласно писмо на главния архитект на район „Нови Искър“ изх. № РНИ19-ТК00-219-[10]/14.01.2020 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-960-[13]/19.06.2020 г. в НАГ е внесен проект за ПРЗ на ПИ с КИ 29430.4704.6 и 29430.4704.13 от КККР на с. Житен за създаване на нови УПИ I-13-„за жс“, УПИ II-13-„за жс“, УПИ III-13-„за жс“, УПИ IV-6-„за жс“, УПИ V-6- „за жс“, УПИ VI-13-„за жс“, УПИ VII-13-за жс“, УПИ VIII-13- за жс“, УПИ IX-6-„за жс“, УПИ X-6-„за жс“, УПИ XI-6-„за жс“, УПИ XII-6-„за жс“, УПИ XIII-6-„за жс“ и УПИ XIV-6-„за жс“ от нов кв. 30а на м. "с. Житен", район „Нови Искър“, ПУР - нова задънена улица между о.т. 101а - о.т. 101б; нова улица между о.т.103а - о.т. 103б и ИПУР - продължаване на улица по о.т. 104 - о.т. 103 до нова о.т. 103а, продължение на улица по о.т. 101 и о.т. 102 до нова о.т. 103а, с. Житен, р-н „Нови Искър“.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-960-[16]/15.07.2021 г. в НАГ е представена декларация от ландшафтен архитект, удостоверяваща липсата на едроразмерна растителност в обхвата на разработката, заверена по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от началник отдел „БДПП“ при НАГ на 01.06.2020 г.

Към проектната документация са приложени: удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредбата за ССПККР изх. № 25-39095-11.02.2020 г., от което е видно, че СГКК-гр. София приема проекта за изменение на КК и съгласува проекта за ПУП; становище от Директора на РИОСВ-гр. София изх. № 3019-3095/11.06.2020 г., от което е видно, че не е необходимо

провеждането на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; съгласуване на проекта от „ЧЕЗ-Разпределение България“ АД от 28.02.2020 г.; данни за предварително проучване от „Софийска вода“ АД вх. № ТУ-954/20.02.2020 г.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-960-[17]/08.10.2021 г. в НАГ е представен проект за вертикална планировка.

Съгласно становище на началник отдел „ГКД“ проектът за вертикална планировка се съгласува като неразделна част от ПУП.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“, сектори „Инженерни мрежи“ - ВиК и Ел и „Комуникации и транспорт“; отдел „Геодезически и кадастрални дейности“.

В служебен порядък е установено съответствието на цифровия модел на проекта за регулация с базата данни на плановете за регулация, съхранявана и поддържана от Столична община.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-960-[18]/27.10.2020 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър“ за провеждане на процедури по съобщаването му по смисъла на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Върнат е с писмо изх. № РНИ19-ТК00-219-[6]/15.01.2021 г. на Главния архитект на район „Нови Искър“. Видно от писмото, възражения по проекта в законоустановения срок не са постъпили. Приложени са: проектът за ПУП, съобщения, уведомителни писма, обратни разписки, констативен протокол и снимков материал.

Проектната документация и административната преписка в цялост са предоставени на отдел „ПНО“ при НАГ за разглеждане и становище преди доклад в ОЕСУТ. Видно от становището на отдела в обхвата на проектната разработка няма висящи съдебни производства, съобщаването на проекта е проведено редовно и същия може да се приеме от ОЕСУТ и да се издаде административен акт за одобряването му.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, Протокол № ЕС-Г-23/20.04.2021 г., т.11 с решение: отлага разглеждането на проекта до разработване на план-схеми по част „ВиК“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-92-[7]/02.11.2020 г. на Директор дирекция „Териториално планиране“ при НАГ-СО на заявителя са предоставени необходимите материали за изработването на план-схеми по част „ВиК“.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-960-[21]/07.07.2021 г. в НАГ е представен проект на план-схеми по част „ВиК“. Същите са съгласувани от отдел „БДПП“ на 19.07.2021 г.

Проектът за ПУП-ПРЗ, ПУР и ИПУР и приложените план-схеми са разгледани и са приети от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-50/03.08.2021 г., т. 13 с предложение да се издаде административен акт за одобряването им.

При горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на ПУП-ПРЗ е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно - от собствениците на ПИ с КИ 29430.4704.6 и 29430.4704.13 от КККР на с. Житен, район „Нови Искър“-СО, видно от представените към административната преписка документи за собственост и скици на имотите.

Проектът е изработен върху актуална, влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-18/11.05.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Планът за регулация предвижда създаването на нови УПИ I-13- „за жс“, УПИ II-13-„за жс“, УПИ III-13-„за жс“, УПИ IV-6-„за жс“, УПИ V-6-„за жс“, УПИ VI-13-„за жс“, УПИ VII-13-„за жс“, УПИ VIII-13-„за жс“, УПИ IX-6-„за жс“, УПИ X-6-„за жс“, УПИ XI-6- „за жс“, УПИ XII-6-„за жс“, УПИ XIII-6-„за жс“ и УПИ XIV-6-„за жс“ от нов кв. 30а на м. "с. Житен", район „Нови Искър", с отреждане за имотите с идентификатори 29430.4704.6 и 29430.4704.13 и с конкретно функционално предназначение „за жилищно строителство"; ПУР за нова задънена улица по о.т. 101а - о.т. 101б; нова улица между о.т. 103а - о.т. 103б; ИПУР - продължаване на улица по о.т. 104 - о.т. 103 до нова о.т. 103а, продължение на улица по о.т. 101 - о.т. 102 до нова о.т. 103а, с. Житен, р-н „Нови Искър".

Новите УПИ се урегулират по външните имотни граници на ПИ с КИ 29430.4704.6 и 29430.4704.13 по реда на чл.17, ал.2, т.1 от ЗУТ с изключение на частите от имотите, които попадат в улична регулация.

Новообразуваните УПИ са отредени за идентификаторите от актуалната кадастрална карта и проектът е изработен върху същата актуална кадастрална карта, с което се спазват изискванията на чл. 115, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретно функционално предназначение „за жилищно строителство" е в съответствие с предвижданията на зона „Жм" по ОУП на СО, с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Транспортният достъп и лице към улична регулация на новите УПИ по смисъла на чл. 14, ал 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ се осигурява от действащия ПУР по плана на м. „с. Житен", одобрен със заповед № РД-50-09-128/04.07.1991 г. на Главния архитект на София и от предвидените с този

проект нова задънена улица и продължения на действащата улична регулация.

Проектът на плана за регулация е изчертан в червен и син цвят, а за изменение на плана за улична регулация - с кафяв и зелен, с което се спазват изискванията на Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за ОСУП по отношение на коректното изобразяване на проектните решения.

С проекта за план за застрояване се цели осигуряване на възможност за застрояване за новообразуваните УПИ, като във всеки нов УПИ се предвижда изграждане на нискоетажно, свободностоящо застрояване, на два етажа, с височина Нк.к. до 10м.

Предвиденото застрояване е съобразено с максимално допустимите показатели в устройствена зона „Жм“, съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.4 и не противоречи на предвижданията на ОУП на СО.

Застрояването е предвидено в съответствие с разпоредбите на чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.32 от ЗУТ и без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

Паркирането е осигурено в границите на имотите, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

В изпълнение на изискванията на одобряващия орган, описани в заповедта за разрешаване на устройствената процедура към преписката по административното производство са представени положителни становища, изходни данни и съгласувания на проекта за ПРЗ с експлоатиращите дружества и контролни инстанции, а именно: „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ-разпределение България“ АД, РИОСВ-гр. София, СГКК-гр. София.

Представена е декларация от правоспособен ландшафтен архитект, заверена по реда на чл. 19, ал. 4 от ЗУСО от отдел „БДПП“ при НАГ-СО.

Установено е съответствието на цифровия модел на проекта с базата данни на ПР на СО.

Проектът и придружаващата го съгласувателна документация, в съответствие с чл. 128, ал. 7 от ЗУТ, са разгледани и приети от ОЕСУТ.

В изпълнение изискването на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са представени план-схеми по част „ВиК“ и план за вертикално планиране.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ, ПУР и ИПУР от компетентния за това орган, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ за икономично осъществимо урегулиране на кварталите и отделните имоти.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобряват обекти на публичната общинска собственост, а именно: нови улици по о.т.101а - о.т.101б; по о.т.102 /стара/ - о.т.103а /нова/; по о.т.103 /стара/ - о.т.103а /нова/ - о.т.103б /нова/, с което се засягат имоти, собственост на физически лица и съответно са необходими процедури по отчуждаването им, то компетентен да одобри подробния устройствен план, съгласно чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 2, т. 1, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 81, ал. 1 и ал.3 от ЗУТ, чл. 19, ал. 1, т. 4 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 43, ал.1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал.4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-50/03.08.2021 г., т. 13

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с КИ 29430.4704.6 и 29430.4704.13 от КККР на с. Житен, район „Нови Искър“-СО за създаване на нови УПИ I-13-„за жс“, УПИ II-13-„за жс“, УПИ III-13-„за жс“, УПИ IV-6-„за жс“, УПИ V-6-„за жс“, УПИ VI-13-„за жс“, УПИ VII-13-за жс“, УПИ VIII-13- за жс“, УПИ IX-6-„за жс“, УПИ X-6-„за жс“, УПИ XI-6-„за жс“, УПИ XII-6-„за жс“, УПИ XIII-6-„за жс“ и УПИ XIV- 6-„за жс“ от нов кв. 30а на м. "с. Житен", район „Нови Искър" по имотните граници на ПИ по КК, с изключение на частите от ПИ, които попадат в улична регулация; нова задънена улица по о.т.101а - о.т. 101б; нова улица по о.т.102 (стара) - о.т.103а (нова); нова улица по о.т.103 (стара) - о.т.103а (нова); нова улица по о.т.103а - о.т.103б по червените, сините и кафявите линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация за отпадане на улица по о.т.102 (стара) - 103 (стара) и изменение между о.т.101 - о.т.102 за прокарване на нова задънена улица, по кафявите и зелените зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ I-13-„за жс“, УПИ II-13- „за жс“, УПИ III-13-„за жс“, УПИ IV-6-„за жс“, УПИ V-6-за жс“, УПИ VI-13-„за жс“, УПИ VII-13-за жс“, УПИ VIII-13- за жс“, УПИ IX-6-„за жс“, УПИ X-6-„за жс“, УПИ XI-6-„за жс“, УПИ XII-6-„за жс“, УПИ XIII-6-„за жс“, УПИ XIV-6-„за жс“ от нов кв.30а на м. "с. Житен", район „Нови Искър" без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица, съгласно приложения проект.

4. План-схеми по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ по части „ВиК“ и „Вертикална планировка“, съгласно приложенияте проекти.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните, регулационни и застроителни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство" [sofia-agk.com] на основание чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Решението да се съобщи по реда на чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл.215, ал.4 от ЗУТ пред Административен съд -София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в район „Нови Искър" и се изпращат в Административен съд - София - град от отдел „Правно-нормативно обслужване" на Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 13.01.2022 г., Протокол № 45, точка 21 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-12155/21.12.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев

