



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от
арх. Здравко Здравков - главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: 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.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

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“.

Изискваната 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 Приложениято 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 предвиданията 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 затова 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.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и 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, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“
урб. Златко Терзиев – Началник отдел „УП“
Стела Щерева – Директор дирекция „ПНИФО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Милена Стоилова – главен експерт в отдел „УП“
арх.Наско Петков– главен експерт в отдел „УП“
ю.к. Калоян Керемидчиев– ст. юрисконсулт „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от 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.

Мотиви: 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 стради, 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 „ВДПП“ 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.

Правно 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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

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 приложения проектите.

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 2021 г., Протокол № от 2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция
Директор на
„Правно-
нормативно,
информационно
и
финансово
обслужване“

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНИФО

към Направление
„Архитектура и градоустройство“

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“
урб. Златко Терзиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Милена Стоилова – главен експерт в отдел „УП“
арх. Наско Петков – главен експерт в отдел „УП“
ю.к. Калоян Керемидчиев – ст. юрисконсулт в „ПНО“