



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

9.6.2023 г.



X САГ21-ГР00-148-[17]/09.0...

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
<https://nag.sofia.bg/> , office@sofia-agk.com

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с кадастрални идентификатори (КИ) 29430.4703.5 и 29430.4703.6 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Житен, район „Нови Искър“ – СО за създаване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) VIII-5,6-„за жилищно строителство“, IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, X-5,6-„за жилищно строителство“, XI-5-„за жилищно строителство“, XII-5,6-„за жилищно строителство“, XIII-5,6-„за жилищно строителство“ от кв. 2а; Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т. 57а за отваряне на нова зъдънена улица; План за улична регулация (ПУР) за нова задънена улица по о.т. 57а – о.т.57б (нова) – о.т.57в (нова) – о.т.57г (нова) – о.т.57д (нова) и план-схеми по част „ВиК“, част „Електро“ и част „Вертикална планировка“, м.„с. Житен“, район „Нови Искър“–СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

На основание на чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за поземлени имоти с кадастрални идентификатори 29430.4703.5 и 29430.4703.6 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Житен, район „Нови Искър“ – СО за създаване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) VIII-5,6-„за жилищно строителство“, IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, X-5,6-„за жилищно строителство“, XI-5-„за жилищно строителство и трафопост“, XII-5,6-„за жилищно

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител – Проект на ПУП –ПР и ПУР-2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; ПРЗ-2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; план-схеми: „ВиК“ -4 бр. оригинали и 2бр. цв. копия за архива на СОС; „Ел.“ -2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; „Верт. планиране“ -2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС;



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

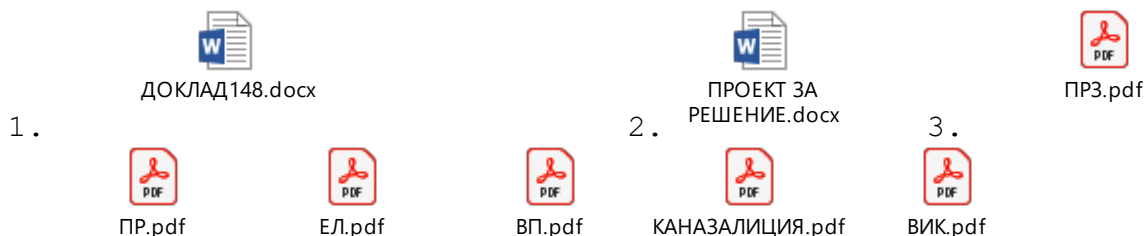
viber://pa?uri=so_nag

строителство", XIII-5,6-„за жилищно строителство" от кв.2а; Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т. 57а за отваряне на нова зъдънена улица; План за улична регулация (ПУР) за нова задънена улица по о.т. 57а – о.т.57б(нова) – о.т.57в(нова) – о.т.57г(нова) – о.т.57д(нова) и план-схеми по част „ВиК", част „Електро" и част „Вертикална планировка", м."с.Житен", район „Нови Искър"-СО.

В обхвата на ПУП попада имот с идентификатор 29430.4703.39 – общинска собственост.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план – проект за ПУР и ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; проект за ПРЗ – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схеми: „ВиК" –4 бр. оригинали и 2бр. цв. копия за архива на СОС; „Ел." –2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; „Верг. планиране" –2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/10.01.2023



4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-1/10.01.2023 Г., Т.9;](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство".

Можете да видите обхвата на разработката като изберете опция „Виж на картата" на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=Vea6d07t1sM=>

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител – Проект на ПУП –ПР и ПУР-2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; ПРЗ-2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; план-схеми: „ВиК" –4 бр. оригинали и 2бр. цв. копия за архива на СОС; „Ел." –2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; „Верг. планиране" –2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС;



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

ВНОСИТЕЛ:

9.6.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

*урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Стела Щерева – Директор на дирекция „ЛНО“
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“*

Изготвили чрез АИСНАГ:

*инж. Милена Стоилова – Главен експерт „УП“
арх. Наско Петков – Главен експерт „УП“
Калоян Керемидчиев – Главен хрисконсулт „ЛНО“*

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител – Проект на ПУП –ПР и ПУР–2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; ПРЗ–2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; план–схеми: „ВиК“ –4 бр. оригинали и 2бр. цв. копия за архива на СОС; „Ел.“ –2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС; „Верт. планиране“ –2 бр. оригинали и 1 бр. цв. копие за архива на СОС;



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
<https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с кадастрални идентификатори (КИ) 29430.4703.5 и 29430.4703.6 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Житен, район „Нови Искър“ – СО за създаване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) VIII-5,6-„за жилищно строителство“, IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, X-5,6-„за жилищно строителство“, XI-5-„за жилищно строителство“, XII-5,6-„за жилищно строителство“, XIII-5,6-„за жилищно строителство“ от кв. 2а; Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т. 57а за отваряне на нова зъдънена улица; План за улична регулация (ПУР) за нова задънена улица по о.т. 57а – о.т.57б(нова) – о.т.57в(нова) – о.т.57г(нова) – о.т.57д(нова) и план-схеми по част „ВиК“, част „Електро“ и част „Вертикална планировка“, м.„с. Житен“, район „Нови Искър“-СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление № САГ21-ГР00-148/21.01.2021 г. от Дамян Ялъмов и Иван Тодоров с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за ПИ с КИ 29430.4703.5 и 29430.4703.6 от КККР на с. Житен, район „Нови Искър“-СО.

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

имотите от СГКК-София; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, съвместяваща актуалната кадастрална карта и действащия план за регулация за урегулираната територия в съседство на разработката; касов бон за платена такса към бюджета.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани 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 и малка част в зона „Тзв“, съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Със заповед № РА50-330/28.05.2021 г. на главния архитект на Столична община е одобрено заданието и е разрешена устройствената процедура.

С писмо № САГ21-ГР00-148-(1)/01.06.2021 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Нови Искър“ и до заявителите за сведения и изпълнение.

Видно от писмо № РНИ21-ТК00-66-(1)/14.06.2021 г. на главния архитект на район „Нови Искър“-СО, заповедта е редовно разгласена.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(3)/03.08.2021 г. в НАГ е внесена декларация за липса на едроразмерна растителност в обхвата на проектния ПУП, заверена по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от НАГ-СО на 24.08.2021 г.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(4)/08.12.2021 г. в НАГ е внесен проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 29430.4703.5 и 29430.4703.6 за създаване на нови VIII-5,6-„за жилищно строителство“, IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, X-5,6-„за жилищно строителство“, XI-5-„за жилищно строителство“, XII-5,6-„за жилищно строителство“ от кв.2а; Изменение на план за улична регулация (ИПУР) при о.т. 57а, План за улична регулация (ПУР) – нова задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57д(нова) и план-схеми по част „ВиК“, част „Електро“ и част „Вертикална планировка“, м. „с. Житен“, район „Нови Искър“-СО, с приложена обяснителна записка.

Към заявлението са приложени: писмо № СКЗЗВ-02-260-(1)/24.09.2021 г. от директора на „Басейнова дирекция – Дунавски район“, гр. Плевен, със становище, че проектът за ПУП е приложим без да се засягат водни обекти; предварителни данни за наличната водопроводна мрежа и съоръжения от „Софийска вода“ АД с № ТУ-3008/03.06.2021 г.; становище № ТУ-4110/24.08.2021 г. от „Софийска вода“ АД за съгласуване на план-схема по част „ВиК“; становище от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с № 1204146418/02.07.2021 г. за условията за присъединяване на обекта към електропреносната мрежа; документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(5)/15.12.2021 г. в НАГ е внесен идеен проект за вертикално планиране към проекта за ПУП.

Проектът за ПУП е разгледан от дирекциите в НАГ.

С писмо № САГ21-ГР00-148-(6)/25.01.2021 г. на директора на дирекция „Териториално планиране“ заявителите са уведомени за необходимостта за представяне на: план-схема по част „улична канализация“; план-схемата по част „Електро“ да се съгласува от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; становище от РИОСВ-гр. София относно необходимостта от изготвяне на ЕО и ОС.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(8)/16.03.2022 г. в НАГ са внесени план-схеми по част „ВиК“ и „Електро“, допълнени по отношение на уличната канализация в съответствие с изискванията на дирекция „Градска среда“, отдел „БД-инженирни мрежи“ при НАГ-СО.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(9)/20.05.2022 г. са внесени: писмо № 18847-4735/17.05.2022 г. до заявителите от директора на РИОСВ-гр.София с приложено решение № СО-43-ЕО/2022 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 29430.4703.5 и 29430.4703.6, с. Житен, район „Нови Искър“.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-148-(10)/23.05.2022 г. в НАГ е внесено становище № ТУ-1175/23.03.2022 г. на „Софийска вода“ АД за съгласуване на план-схемата по част „Канализация“ към проекта за ПУП.

С писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ № САГ21-ГР00-148-(11)/27.06.2022 г. проектът и придружаващите го план-схеми по чл. 108, ал.2 от ЗУТ са изпратени в район „Нови Искър“ за провеждане на процедурите по съобщаването им по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът и придружаващите го план-схеми са върнати в НАГ с писмо № РНИ22-ТК00-126-(2)/08.08.2022 г. на Зам.-кмет на район „Нови Искър“. Видно от писмото, възражения не са постъпили. Приложени са: проект за ПУП в оригинал; писма с обратни разписки и разписен лист.

С писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ № САГ21-ГР00-148-(13)/31.08.2022 г. проектът и придружаващите го план-схеми са изпратени в район „Нови Искър“ за допълнително съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и за провеждане на обществено обсъждане по реда на чл. 12 от ЗУЗСО.

Проектът и придружаващите го план-схеми са върнати в НАГ с писмо № РНИ22-ТК00-126-(7)/21.11.2022 г. на главния архитект на район „Нови Искър“. Приложени са: съобщение и констативен протокол за липса на възражения; заповед на кмета на район „Нови Искър“ за провеждане на обществено обсъждане; обявление за насроченото обществено обсъждане; протокол от представянето на проекта; констативен протокол за липса на възражения и становища; протокол от проведената заключителна дискусия.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-1/10.01.2023 г., т. 9 проектът е приет с решение след изпълнение на служебно предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-148-(15)/08.02.2023 г. в НАГ е внесено удостоверение № 25-43816/08.02.2023 г. от СГКК-гр. София, видно от което проектът за изменение на кадастраната е приет и Службата съгласува проекта за ПУП.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(16)/18.04.2023 г. в НАГ е внесен преработен проект за ПУП.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна 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 ПИ 29430.4703.5 и 29430.4703.6 от КККР на с. Житен, район „Нови Искър“-СО, видно от представените към административната преписка документи за собственост и скица.

Действащият ПУП-ПРЗ за УПИ I от кв. 2а и улица по о.т.57 – о.т.57а, към който се привързва новата улична регулация по настоящата разработка, е одобрен с Решение № 570 по протокол № 96/15.09.2011 г. на СОС.

Кадастралната карта на с. Житен е одобрена със заповед № РД-18-18/25.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Планът за регулация е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлени имоти с кадастрални идентификатори 29430.4703.5 и 29430.4703.6 по КККР, като се създават шест броя нови УПИ VIII-5,6-„за жилищно строителство“, IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, X-5,6-„за жилищно строителство“, XI-5-„за жилищно строителство“, XII-5,6-„за жилищно строителство“, XIII-5,6-„за жилищно строителство“ от кв. 2а по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 и т. 3 от ЗУТ.

Предвид обстоятелството, че собственици на двата поземлени имота са едни и същи физически лица, представяне на договор за прехвърляне на собственост по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ не е необходим.

По ОУП на СО имотите попадат в "Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване» (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройство и застрояването на Столична община (ЗУЗСО).

Предназначението на новите УПИ е „за жилищно строителство“ и „за жилищно строителство и трафопост“, което е допустимо в устройствена зона (Жм).

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Лице (изход) към улица за новообразуваните УПИ се осигурява по предвидената с настоящата разработка нова задънена улица по о.т. 57а – о.т.57б(нова) – о.т.57в(нова) – о.т.57г(нова) – о.т.57д(нова). Дължината на новопредвидената задънена улица надвишава 100м, предвид което и съгласно нормата на чл. 81, ал. 1,

изр. второ от ЗУТ налага предвиждането на уширение за обръщане на посоката на автомобилното движение. В проектното решение обръщалото е разположено в края на новата улица – при нова о.т.57д.

С плана за застрояване се предвижда нискоетажно (3 етажа, с Н≤ 10.0м), свободностоящо застрояване, в съответствие с устройствената зона (Жм), в която попадат имотите, предмет на плана. В УПИ IX е предвидено изграждане и на трафопост.

Разположението на застрояването и предвидените с плана разстояния са в съответствие с изискванията на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

Предвид горното с проекта за ПУП-ПЗ не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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

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, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е 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. С плана за регулация е спазен принципа на съразмерност по чл. 6 от АПК, като се засягат основно имоти – общинска собственост и се засягат права и се създават задължения за собствениците на частни имоти само до степен, необходима за осъществяването на общественото мероприятие.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобряват обекти на публичната общинска собственост, а именно: задънена улица по о.т. 57а – о.т.57б(нова) – о.т.57в(нова) – о.т.57г(нова) – о.т.57д(нова), с което се засягат имоти, собственост на физически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

Предвид горното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от Закона за общинската собственост; чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ; чл. 17, ал. 2, т. 1 и т. 3; чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 81, 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, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/10.01.2023 г., т. 9, предлагам

на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план и план-схеми.

ВНОСИТЕЛ:

9.6.2023 г.

X **АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев - Директор дирекция „ТП“
Стефа Щерева - Директор на Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Милена Стоилова - Главен експерт „УП“
арх. Наско Петков - Главен експерт „УП“
Калоян Керемидчиев - Главен 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

ОТНОСНО: Одобряване на проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с кадастрални идентификатори (КИ) 29430.4703.5 и 29430.4703.6 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Житен, район „Нови Искър“ – СО за създаване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) VIII-5,6-„за жилищно строителство“, IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, X-5,6-„за жилищно строителство“, XI-5-„за жилищно строителство“, XII-5,6-„за жилищно строителство“, XIII-5,6-„за жилищно строителство“ от кв. 2а; Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т. 57а за отваряне на нова зъдънена улица; План за улична регулация (ПУР) за нова задънена улица по о.т. 57а – о.т.57б(нова) – о.т.57в(нова) – о.т.57г(нова) – о.т.57д(нова) и план-схеми по част „ВиК“, част „Електро“ и част „Вертикална планировка“, м.„с. Житен“, район „Нови Искър“-СО.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление № САГ21-ГР00-148/21.01.2021 г. от Дамян Ялъмов и Иван Тодоров с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за ПИ с КИ 29430.4703.5 и 29430.4703.6 от КККР на с. Житен, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: скица-предложение (мотивирано предложение в графичен вид) за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ; документи за собственост; скици на имотите от СГКК-София; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, съвместяваща актуалната кадастрална карта и действащия план за регулация за урегулираната територия в съседство на разработката; касов бон за платена такса към бюджета.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани 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 и малка част в зона „Тзв“, съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Със заповед № РА50-330/28.05.2021 г. на главния архитект на Столична община е одобрено заданието и е разрешена устройствената процедура.

С писмо № САГ21-ГР00-148-(1)/01.06.2021 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Нови Искър“ и до заявителите за сведение и изпълнение.

Видно от писмо № РНИ21-ТК00-66-(1)/14.06.2021 г. на главния архитект на район „Нови Искър“-СО, заповедта е редовно разгласена.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(3)/03.08.2021 г. в НАГ е внесена декларация за липса на едроразмерна растителност в обхвата на проектния ПУП, заверена по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от НАГ-СО на 24.08.2021 г.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(4)/08.12.2021 г. в НАГ е внесен проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с КИ 29430.4703.5 и 29430.4703.6 за създаване на нови VIII-5,6-„за жилищно строителство“, IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, X-5,6-„за жилищно строителство“, XI-5-„за жилищно строителство“, XII-5,6-„за жилищно строителство“ от кв.2а; Изменение на план за улична регулация (ИПУР) при о.т. 57а, План за улична регулация (ПУР) - нова задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57д(нова) и план-схеми по част „ВиК“, част „Електро“ и част „Вертикална планировка“, м. „с. Житен“, район „Нови Искър“-СО, с приложена обяснителна записка.

Към заявлението са приложени: писмо № СКЗЗВ-02-260-(1)/24.09.2021 г. от директора на „Басейнова дирекция - Дунавски район“, гр. Плевен, със становище, че проектът за ПУП е приложим без да се засягат водни обекти; предварителни данни за наличната водопроводна мрежа и съоръжения от „Софийска вода“ АД с № ТУ-3008/03.06.2021 г.; становище № ТУ-4110/24.08.2021 г. от „Софийска вода“ АД за съгласуване на план-схема по част „ВиК“; становище от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с № 1204146418/02.07.2021 г. за условията за присъединяване на обекта към електропреносната мрежа; документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(5)/15.12.2021 г. в НАГ е внесен идеен проект за вертикално планиране към проекта за ПУП.

Проектът за ПУП е разгледан от дирекциите в НАГ.

С писмо № САГ21-ГР00-148-(6)/25.01.2021 г. на директора на дирекция „Териториално планиране“ заявителите са уведомени за необходимостта за представяне на: план-схема по част „улична канализация“; план-схемата по част „Електро“ да се съгласува от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; становище от РИОСВ-гр. София относно необходимостта от изготвяне на ЕО и ОС.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(8)/16.03.2022 г. в НАГ са внесени план-схеми по част „Вик“ и „Електро“, допълнени по отношение на уличната канализация в съответствие с изискванията на дирекция „Градска среда“, отдел „БД-инженирни мрежи“ при НАГ-СО.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(9)/20.05.2022 г. са внесени: писмо № 18847-4735/17.05.2022 г. до заявителите от директора на РИОСВ-гр.София с приложено решение № СО-43-ЕО/2022 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 29430.4703.5 и 29430.4703.6, с. Житен, район „Нови Искър“.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-148-(10)/23.05.2022 г. в НАГ е внесено становище № ТУ-1175/23.03.2022 г. на „Софийска вода“ АД за съгласуване на план-схемата по част „Канализация“ към проекта за ПУП.

С писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ № САГ21-ГР00-148-(11)/27.06.2022 г. проектът и придружаващите го план-схеми по чл. 108, ал.2 от ЗУТ са изпратени в район „Нови Искър“ за провеждане на процедурите по съобщаването им по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът и придружаващите го план-схеми са върнати в НАГ с писмо № РНИ22-ТК00-126-(2)/08.08.2022 г. на Зам.-кмет на район „Нови Искър“. Видно от писмото, възражения не са постъпили. Приложени са: проект за ПУП в оригинал; писма с обратни разписки и разписан лист.

С писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ № САГ21-ГР00-148-(13)/31.08.2022 г. проектът и придружаващите го план-схеми са изпратени в район „Нови Искър“ за допълнително съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и за провеждане на обществено обсъждане по реда на чл. 12 от ЗУЗСО.

Проектът и придружаващите го план-схеми са върнати в НАГ с писмо № РНИ22-ТК00-126-(7)/21.11.2022 г. на главния архитект на район „Нови Искър“. Приложени са: съобщение и констативен протокол за липса на възражения; заповед на кмета на район „Нови Искър“ за провеждане на обществено обсъждане; обявление за насроченото обществено обсъждане; протокол от представянето на проекта; констативен протокол за липса на възражения и становища; протокол от проведената заключителна дискусия.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-1/10.01.2023 г., т. 9 проектът е приет с решение след изпълнение на служебно предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-148-(15)/08.02.2023 г. в НАГ е внесено удостоверение № 25-43816/08.02.2023 г. от СГКК-гр. София, видно от което проектът за изменение на кадастрната е приет и Службата съгласува проекта за ПУП.

Със заявление вх. САГ21-ГР00-148-(16)/18.04.2023 г. в НАГ е внесен преработен проект за ПУП.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна 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 ПИ 29430.4703.5

и 29430.4703.6 от КККР на с. Житен, район „Нови Искър“-СО, видно от представените към административната преписка документи за собственост и скица.

Действащият ПУП-ПРЗ за УПИ I от кв. 2а и улица по о.т.57 – о.т.57а, към който се привързва новата улична регулация по настоящата разработка, е одобрен с Решение № 570 по протокол № 96/15.09.2011 г. на СОС.

Кадастралната карта на с. Житен е одобрена със заповед № РД-18-18/25.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Планът за регулация е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлени имоти с кадастрални идентификатори 29430.4703.5 и 29430.4703.6 по КККР, като се създават шест броя нови УПИ VIII-5,6-„за жилищно строителство“, IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, X-5,6-„за жилищно строителство“, XI-5-„за жилищно строителство“, XII-5,6-„за жилищно строителство“, XIII-5,6-„за жилищно строителство“ от кв. 2а по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 и т. 3 от ЗУТ.

Предвид обстоятелството, че собственици на двата поземлени имота са едни и същи физически лица, представяне на договор за прехвърляне на собственост по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ не е необходим.

По ОУП на СО имотите попадат в "Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройство и застрояването на Столична община (ЗУЗСО).

Предназначението на новите УПИ е „за жилищно строителство“ и „за жилищно строителство и трафопост“, което е допустимо в устройствена зона (Жм).

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Лице (изход) към улица за новообразуваните УПИ се осигурява по предвидената с настоящата разработка нова задънена улица по о.т. 57а – о.т.57б(нова) – о.т.57в(нова) – о.т.57г(нова) – о.т.57д(нова). Дължината на новопредвидената задънена улица надвишава 100м, предвид което и съгласно нормата на чл. 81, ал. 1, изр. второ от ЗУТ налага предвиждането на уширение за обръщане на посоката на автомобилното движение. В проектното решение обръщалото е разположено в края на новата улица – при нова о.т.57д.

С плана за застрояване се предвижда нискоетажно (3 етаж, с Н≤ 10.0м), свободностоящо застрояване, в съответствие с устройствената зона (Жм), в която попадат имотите, предмет на плана. В УПИ IX е предвидено изграждане и на трафопост.

Разположението на застрояването и предвидените с плана разстояния са в съответствие с изискванията на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

Предвид горното с проекта за ПУП-ПЗ не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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

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, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е 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. С плана за регулация е спазен принципа на съразмерност по чл. 6 от АПК, като се засягат основно имоти - общинска собственост и се засягат права и се създават задължения за собствениците на частни имоти само до степен, необходима за осъществяването на общественото мероприятие.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобряват обекти на публичната общинска собственост, а именно: задънена улица по о.т. 57а - о.т.57б (нова) - о.т.57в (нова) - о.т.57г (нова) - о.т.57д (нова), с което се засягат имоти, собственост на физически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание 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 ал. 7 от Закона за общинската собственост; чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ; чл. 17, ал. 2, т. 1 и т. 3; чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 81, 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, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/10.01.2023 г., т. 9

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с КИ 29430.4703.5 и 29430.4703.6 от КККР на с. Житен, район „Нови Искър“-СО за създаване на нови УПИ VIII-5,6-„за жилищно строителство“, УПИ IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, УПИ X-5,6-„за жилищно строителство“, УПИ XI-5-„за жилищно строителство“, УПИ XII-5,6-„за жилищно строителство“, УПИ XIII-5,6-„за жилищно строителство“; нова задънена улица по о.т. 57а - о.т.57б (нова) - о.т.57в (нова) - о.т.57г (нова) - о.т.57д (нова), м. "с. Житен", район „Нови

Искър"-СО по червените и сините линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация при о.т.57а за отваряне на нова задънена улица по кафявото зачертаване, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ VIII-5,6-„за жилищно строителство“, УПИ IX-5-„за жилищно строителство и трафопост“, УПИ X-5,6-„за жилищно строителство“, УПИ XI-5-„за жилищно строителство“, УПИ XII-5,6-„за жилищно строителство“, УПИ XIII-5,6-„за жилищно строителство“ на м. "с. Житен", район „Нови Искър"-СО 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 част „ВиК“, част „Електро“ и част „Вертикална планировка“, м."с. Житен", район „Нови Искър"-СО.

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 и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Решението и одобрения 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“, адресирани до Административен съд – София – град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2023 г., Протокол № от 2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“
към Направление
„Архитектура
градоустройство“

и

 Възстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Милена Стоилова – Главен експерт „УП“

арх. Наско Петков – Главен експерт „УП“

Калоян Керемидчиев – Главен юрисконсулт „ПНО“