



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сергика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

**ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

от

арх. Богдана Панайотова – Вр.И.Д. главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Разрешаване изработването на проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за територията, включваща неурегулирани поземлени имоти разположени в най-източната част на с. Житен и попадащи в устройствен зона „Жм“ по ОУП на СО, район „Нови Искър“ - СО и план-схеми на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ са постъпили голям брой искания, сигнали и жалби от собственици на неурегулирани поземлени имоти разположени в най-източната част на с. Житен и попадащи в устройствен зона „Жм“, с искане за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Във връзка с горното, служебно е изготвен проектен обхват на плана, който е изпратен за становище до Кмета на район „Нови Искър“, заедно с молба за предоставяне на информация за имотите, попадащи в територията.

Видно от писмо Вх. № САГ23-ГРОО-2557-[1]/22.11.2023 г. (изх. № РНИ23-ТКОО-204-[1]/22.11.2023 г.) кметът на район „Нови Искър“ не възразява относно предложени обхват на разработката.

Във връзка с горното са изработени задание и схема на обхвата на бъдещата разработка. Служебно е изработена специализирана кадастрална карта за нуждите на устройственото планиране в проектния обхват.

Към административната преписка е представено становище с изх. № 5009-4520/22.05.2024 г. от РИОСВ.

Територията, определена за изработването на подробния устройствен план, обхваща неурегулирани поземлени имоти разположени в най-източната част на с. Житен и попадащи в устройствен зона „Жм“ по ОУП на СО и е с обща площ приблизително 12,94

ха.

По данни от КККР собствеността върху поземлените имоти, попадащи в проектния обхват, в преобладаваща степен е частна.

По ОУП на СО/2009 г. имотите в обхвата на разработката попадат в урбанизирана територия, в устройствени зони „Жилищна зона с малкоетажно застрояване “ (Жм) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 4 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Настоящата градоустройствена процедура по служебно изработване на ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ е обоснована от необходимостта от реализиране на публични мероприятия в м. „с. Житен“, включително и на елементите на техническата инфраструктура, както и с оглед целесъобразно устройство на имотите в територията, в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

Разрешението да се изработи служебно проект на подробен устройствен план – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ е от компетенциите на Столичния общински съвет на основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, предвид обхвата на разработката – четири квартала.

Имотите-предмет на настоящата разработка попадат в неурегулирана територия.

Действащите подробни устройствени планове за контактната територия са одобрени със: ПРЗ на с. Житен, със Заповед РД-16-075/09.04.1990г. на Председател на ИК на ОБНС "Нови Искър"; решение № 659 по протокол № 82/17.09.2019 г. на СОС; Заповед РА50-478/26.07.2017 г. на главен архитект на СО и РД-09-50-951/31.10.2012г. на главен архитект на СО.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-18/25.01.2012 г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Служебното изработване на ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ предвижда цялостно устройствено решение за територията. С настоящата разработка ще се осигури възможност за съвместяване на частните и обществените интереси, във връзка с реализиране на необходимите публични мероприятия, озеленени площи за широко обществено ползване, както и елементите на техническата инфраструктура, едновременно с което ще се постигне целесъобразно устройство за урегулираните поземлени имоти, съобразено с предвижданията на ОУП на СО/2009 г. и специфичните условия на средата.

Проектната територия е с обща площ приблизително 12,94 ха и включва неурегулирани поземлени имоти разположени в най-източната част на с. Житен и попадащи в устройствен зона „Жм“ по ОУП на СО.

В обхвата на разработката не попадат урегулирани поземлени имоти, но разработването на проекта може да наложи изменението на действащите ПУП в контактната територия.

Териториалния обхват на плана по чл. 16 от ЗУТ е съобразен с имотните граници на поземлените имоти по кадастрална карта, като новообразуваните УПИ ще са съобразени с положението на поземлените имоти, но не и с точните им кадастрални граници, при спазване съответната редукция за публични мероприятия по правилата на

чл. 16 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите–предмет на плана, попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване“ (Жм) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 4 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Планът за застрояване следва да бъде съобразен с предвижданията на устройствените зони, в изпълнение изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С приетата разработка ще се осигурят условия за целесъобразно устройство на територията и ще се обезпечи възможността за реализация на необходимите публични мероприятия за задоволяване нуждите на населението в района.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, същото е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

Изработването на проекта ще се възложи по реда на чл. 126, ал. 1 от ЗУТ за сметка на общинския бюджет.

Компетентен да разреши изработване служебно на проект на подробен устройствен план – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ е Столичният общински съвет на основание чл. 124, ал. 1 от ЗУТ, предвид обхвата на разработката – четири квартала.

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. 124а, ал. 1 и ал. 7 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 135, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, устройствени категории по т. 4 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да разреши изработване на проекта за подробен устройствен план и да одобри заданието по чл. 125 от ЗУТ.

ВНОСИТЕЛ:

19.11.2024 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Теодора Моева /вр.и.д.Директор дирекция „ТП“/

Милена Иванова /вр.и.д.Директор дирекция „ПНО“/

арх. Димитър Токов /вр.и.д.Началник отдел „УП“/

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Наско Петков - гл. експерт в отдел „УП“

инж. Марияна Недялкова – главен експерт в отдел „УП“

Калоян Керемидчиев – главен юриконсулт в дирекция „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ 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: Разрешаване изработването на проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за територията, включваща неурегулирани поземлени имоти разположени в най-източната част на с. Житен и попадащи в устройствен зона „Жм“ по ОУП на СО, район „Нови Искър“ - СО и план-схеми на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ са постъпили голям брой искания, сигнали и жалби от собственици на неурегулирани поземлени имоти разположени в най-източната част на с. Житен и попадащи в устройствен зона „Жм“, с искане за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Във връзка с горното, служебно е изготвен проектен обхват на плана, който е изпратен за становище до Кмета на район „Нови Искър“, заедно с молба за предоставяне на информация за имотите, попадащи в територията.

Видно от писмо вх. № САГ23-ГРОО-2557-[1]/22.11.2023 г. (изх. № РНИ23-ТКОО-204-[1]/22.11.2023 г.) кметът на район „Нови Искър“ не възразява относно предложения обхват на разработката.

Във връзка с горното са изработени задание и схема на обхвата на бъдещата разработка. Служебно е изработена специализирана кадастрална карта за нуждите на устройственото планиране в проектния обхват.

Към административната преписка е представено становище с изх. № 5009-4520/22.05.2024 г. от РИОСВ.

Територията, определена за изработването на подробния устройствен план, обхваща неурегулирани поземлени имоти разположени в най-източната част на с. Житен и попадащи в устройствен зона „Жм“ по ОУП на СО и е с обща площ приблизително 12,94 ха.

По данни от КККР собствеността върху поземлените имоти, попадащи в проектния обхват, в преобладаваща степен е частна.

По ОУП на СО/2009 г. имотите в обхвата на разработката попадат в урбанизирана територия, в устройствени зони „Жилищна зона с малкоетажно застрояване“ (Жм) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 4 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Настоящата градоустройствена процедура по служебно изработване на ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ е обоснована от необходимостта от реализиране на публични мероприятия в м. „с. Житен“, включително и на елементите на техническата инфраструктура, както и с оглед целесъобразно устройство на имотите в територията, в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

Разрешението да се изработи служебно проект на подробен устройствен план – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ е от компетенциите на Столичния общински съвет на основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, предвид обхвата на разработката – четири квартала.

Имотите-предмет на настоящата разработка попадат в неурегулирана територия.

Действащите подробни устройствени планове за контактната територия са одобрени със: ПРЗ на с. Житен, със Заповед РД-16-075/09.04.1990г. на Председател на ИК на ОБНС "Нови Искър"; решение № 659 по протокол № 82/17.09.2019 г. на СОС; Заповед РА50-478/26.07.2017 г. на главен архитект на СО и РД-09-50-951/31.10.2012г. на главен архитект на СО.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-18/25.01.2012 г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Служебното изработване на ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ предвижда цялостно устройствено решение за територията. С настоящата разработка ще се осигури възможност за съвместяване на частните и обществените интереси, във връзка с реализиране на необходимите публични мероприятия, озеленени площи за широко обществено ползване, както и елементите на техническата инфраструктура, едновременно с което ще се постигне целесъобразно устройство за урегулираните поземлени имоти, съобразено с предвижданията на ОУП на СО/2009 г. и специфичните условия на средата.

Проектната територия е с обща площ приблизително 12,94 ха и включва неурегулирани поземлени имоти разположени в най-източната част на с. Житен и попадащи в устройствен зона „Жм“ по ОУП на СО.

В обхвата на разработката не попадат урегулирани поземлени имоти, но разработването на проекта може да наложи изменението на действащите ПУП в контактната територия.

Териториалния обхват на плана по чл. 16 от ЗУТ е съобразен с имотните граници на поземлените имоти по кадастрална карта, като новообразуваните УПИ ще са съобразени с положението на поземлените имоти, но не и с точните им кадастрални граници, при спазване съответната редукция за публични мероприятия по правилата на чл. 16 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите-предмет на плана, попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване“ (Жм) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 4 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Планът за застрояване следва да бъде съобразен с предвижданията на устройствените зони, в изпълнение изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С приетата разработка ще се осигурят условия за целесъобразно устройство на територията и ще се обезпечи възможността за реализация на необходимите публични мероприятия за задоволяване нуждите на населението в района.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за

разрешаването му, същото е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

Изработването на проекта ще се възложи по реда на чл. 126, ал. 1 от ЗУТ за сметка на общинския бюджет.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124а, ал. 1 и ал. 7 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 135, ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, устройствени категории по т. 4 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Разрешава да се изработи служебно изработване на проект за подробен устройствен план по реда на чл. 16 от ЗУТ за територията, включваща неурегулирани поземлени имоти разположени в най-източната част на с. Житен, район „Нови Искър“, съгласно приложена към заданието схема с обхват и план-схеми на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

2. Одобрява задание за изработване на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ в посочения в т. 1 обхват, неразделна част от настоящото решение.

3. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания дадени в заданието по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

4. Решението да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Столичен общински съвет и Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

5. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на район „Нови Искър“ за сведение и изпълнение.

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


Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2024 г., Протокол № .. от2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал: вр.и.г.директор на дирекция
„Правно-нормативно обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

 Невалиден подпис

 Милена Иванова

вр.и.д. ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували:

арх. Теодора Моева /вр.и.г. Директор дирекция „ТП“/

арх. Д. Токов /вр.и.г. Началник отдел „УП“/

Изготвили:

арх. Наско Петков - гл. експерт в отдел „УП“

инж. Марияна Недялкова – главен експерт в отдел „УП“

Каляян Керемидчиев – главен юристконсулт в дирекция „ПНО“