ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ

2087 с. Челопеч, област Софийска, пл. "Освобождение" № 1;
тел.: 0800 20 003; www.chelopech.egov.bg;
email: Obshtina.Chelopech@chelopech.egov.bg

ПРОТОКОЛ № 2

Днес 26.03.2025г., в изпълнение на Заповед № З – 98/13.03.2025г. на Кмета на Община Челопеч, се състоя заседание на Общинския Експертен Съвет по Устройство на Територията при Община Челопеч в състав:

Председател: арх. Станимир Тонев – гл. архитект на община Челопеч

Секретар на ОЕСУТ: инж. Ненка Тороманова – мл.експерт "А,С,К и Р" - ОбА Челопеч

Членове:

1. Представител „ВиК" гр. София.

2. Представител на Електроразпределителни мрежи Запад ЕАД гр. Пирдоп

3. Представител РСПБЗН- гр. Пирдоп .

4. Представител на Областна администрация Софийска област

5. Представител на Министерство на земеделието и храните

6. Представител на Областна дирекция земеделие София област

6. Представител на Национален институт за недвижимо културно наследство

7. Представител РЗИ - инж. Ренета Занкова – главен инспектор отдел ДЗК

8. Представител на Югозападно държавно предприятие гр. Благоевград

8. Представител на Камарата на архитектите в България

9. Представител на КИИП

10. Представител на Съюза на архитектите в България

ДНЕВЕН РЕД:

1. Подробен Устройствен План – План за регулация и застрояване за ПИ 80323.1.409, 80323.1.674, 80323.1.766, 80323.1.767, 80323.1.768, 80323.1.769, 80323.1.1170, 80323.1.1171, 80323.1.1172, 80323.1.1919,

80323.1.1921 и 80323.1.1922 с. Челопеч, общ. Челопеч, с възложител ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ.

2. Подробен Устройствен План – План за регулация и застрояване за ПИ 80323.78.50, 80323.78.52, 80323.78.54, 80323.78.55, 80323.78.56, 80323.78.57, 80323.78.58, 80323.78.76, 80323.78.109 и 80323.78.110, м. Средна Долчина (Корминеш), с. Челопеч, общ. Челопеч, с възложител ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ.

по т. 1 : Подробен Устройствен План – План за регулация и застрояване за ПИ 80323.1.409, 80323.1.674, 80323.1.766, 80323.1.767, 80323.1.768, 80323.1.769, 80323.1.1170, 80323.1.1171, 80323.1.1172, 80323.1.1919, 80323.1.1921 и 80323.1.1922 с. Челопеч, общ. Челопеч, с възложител ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ.

Членовете на ОбЕСУТ се запознаха с документацията по заявление на възложителя, като установиха следното:

1.Към заявлението са представени:

- Становище от ЕРМ Запад ЕАД №1204679284/22.06.2022г.
- Решение №СО-52-ЕО/2021г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка
- Становище от "ВиК" ЕООД – София с изх.№ТО-05-100/07.06.2024г.
- Препис от Решение № 48/26.02.2020 по Протокол № 6 на ОС Челопеч и Решение № 82/13.05.2020 по Протокол № 10/13.05.2020 на ОС Челопеч, ведно с годишна програма на Община Челопеч за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2020 г.
- Препис от Решение № 210/28.04.2021г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ
- Препис от Решение № 208 /28.04.2021г. по Протокол №24 от 28.04.2021г. за даване на съгласие за безвъзмездно придобиване по реда на чл.54 от Закона за държавната собственост.
- Разрешително №31510723/17.04.2024г. за водовземане от подземни води

2.По отношение на подробния устройствен план и представените към него документи:

С влезли в сила Решение № 48/26.02.2020 по Протокол № 6 и Решение № 82/13.05.2020 по Протокол № 10 Общинският съвет Челопеч надлежно е определил „Зона за рекреация, спорт и туризъм към хижа „МУРГАНА" за общински обект от първостепенно значение по смисъла на § 5, т. 73 от

Допълнителните разпоредби на Закона за устройстовот на територията (ЗУТ) и го е включил годишна програма на Община Челопеч за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост по чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост. В горепосочения общински обект от първостепенно значение са включени следните ПИ 80323.1.409, 80323.1.674, 80323.1.766, 80323.1.767, 80323.1.768, 80323.1.769, 80323.1.1170, 80323.1.1171, 80323.1.1172, 80323.1.1919, 80323.1.1921 и 80323.1.1922, които влизат в обхвата на предвиждания План за регулация и застрояване, целящ обособяване на три нови квартала, три отделни, самостоятелни урегулирани поземлени имота. В така обособената зона ще се разположи горепосочената „Зона за рекреация, спорт и туризъм към хижа „МУРГАНА" - общински обект от първостепенно значение – публична общинска собственост. За осигуряване на достъпа до общинския обект от първостепенно значение с включените в него самостоятелни урегулирани поземлени имота, предмет на настоящото задание, е предвидено част от ПИ 80323.1.1171 и ПИ 80323.1.1172 да променят предназначението си от селскостопански, горски, ведомствен път в улица – публична общинска собственост.

Съществуващите имоти са ситуирани на територията на с. Челопеч, като в ПИ 80323.1.768 има шест съществуващи сгради, а в ПИ 80323.1.766 - две. Имотите, които попадат в обхвата на изработване на ПУП-ПР са със следната собственост и площ по кадастрална карта и кадастралните регистри:

- 278 кв.м. от ПИ 80323.1.409 – Собственост: Държавна частна, Площ: 52 109 кв.м.;
- 29 кв.м. от ПИ 80323.1.674 – Собственост: Държавна частна, Площ: 2 557 кв.м.;
- ПИ 80323.1.766 – Собственост: Държавна частна, Площ: 301 кв.м.;
- 1 986 кв.м. от ПИ 80323.1.767 – Собственост: Държавна частна, Площ: 3 739 кв.м.;
- 4 450 кв.м. от ПИ 80323.1.768 – Собственост: Държавна частна, Площ: 17 101 кв.м.;
- ПИ 80323.1.769 – Собственост: Държавна частна, Площ: 2 444 кв.м.;
- 853 кв.м. от ПИ 80323.1.1170 – Собственост: Държавна частна, Площ: 1 529 кв.м.;
- 1 238 кв.м. от ПИ 80323.1.1171 – Собственост: Държавна публична, Площ: 5 732 кв.м.;
- 192 кв.м. от ПИ 80323.1.1172 – Собственост: Държавна публична, Площ: 1 972 кв.м.;
- 380 кв.м. от ПИ 80323.1.1919 – Собственост: Държавна частна, Площ: 19 671 кв.м.;

- 2 900 кв.м. от ПИ 80323.1.1921 – Собственост: Държавна публична, Площ: 27 892 кв.м.;
- 11 729 кв.м. от ПИ 80323.1.1922 – Собственост: Държавна частна, Площ: 20 283 кв.м.;

Изработването на ПУП-ПРЗ включва и проектирането на улица с ширина на платната по 3.50 m и тротоари по 1.50 m.

Площи на новообразувани УПИ:

кв.1, I-768,769– 6469 кв.м.;

кв.2, I-766,767 – 1719 кв.м.;

кв.3, I-674,1170,1919,1921,1922 – 15852 кв.м.

б) допустими устройствени параметри за зоната на имотите:

- Устройствена зона – Ок – рекреационна зона;
- Плътност на застрояване max 30%;
- Интензивност на застрояване max 1.2;
- Кота корниз max 10м.;
- Озеленяване min 50% (като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност);

РЕШИ:

ПРИЕМА изготвения ПИ 80323.1.409, 80323.1.674, 80323.1.766, 80323.1.767, 80323.1.768, Х80323.1.769, 80323.1.1170, 80323.1.1171, 80323.1.1172, 80323.1.1919, 80323.1.1921 и 80323.1.1922 и образуване на нови кв.1, УПИ

I-768,769; кв.2, УПИ I-766,767; кв.3, УПИ I-674,1170,1919,1921,1922 и улица от О.Т.1 до О.Т.12 и от О.Т.8 до О.Т.16, м. МУРГАНА, с. Челопеч, общ. Челопеч

<u>по т. 2 :</u> Подробен Устройствен План – План за регулация и застрояване за ПИ 80323.78.50, 80323.78.52, 80323.78.54, 80323.78.55, 80323.78.56, 80323.78.57, 80323.78.58, 80323.78.76, 80323.78.109 и 80323.78.110, м. Средна Долчина (Корминеш), с. Челопеч, общ. Челопеч, с възложител ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ.

Членовете на ОбЕСУТ се запознаха с документацията по заявление на възложителя, като установиха следното:

1. **Към заявлението са представени:**

- Становище от ЕРМ Запад ЕАД №1205541405/19.08.2024г.
- Становище от министерство на културата изх.№СТ-84-324/16.07.2024г.
- Решение №СО-46-ЕО/2021г. за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

- Становище от "ВиК" ЕООД – София с изх.№ТО-03-73/25.08.2020г.
- Препис от Решение № 48/26.02.2020 по Протокол № 6 на ОС Челопеч и Решение № 82/13.05.2020 по Протокол № 10/13.05.2020 на ОС Челопеч, ведно с годишна програма на Община Челопеч за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост за 2020 г.
- Препис от Решение № 209/28.04.2021г. за разрешаване изработване на ПУП-ПРЗ
- Препис от Решение № 208 /28.04.2021г. по Протокол №24 от 28.04.2021г. за даване на съгласие за безвъзмездно придобиване по реда на чл.54 от Закона за държавната собственост.
- Разрешително №31591666/16.08.2023г. за водовземане от подземни води

2 По отношение на подробния устройствен план и представените към него документи:

С влезли в сила Решение № 48/26.02.2020 по Протокол № 6 и Решение № 82/13.05.2020 по Протокол № 10 Общинският съвет Челопеч надлежно е определил „Парк за отдих и рекреационни дейности Корминеш" за общински обект от първостепенно значение по смисъла на § 5, т. 73 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройстовот на територията (ЗУТ) и го е включил годишна програма на Община Челопеч за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост по чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост. В горепосочения общински обект от първостепенно значение са включени следните ПИ 80323.78.50, 80323.78.52, 80323.78.54, 80323.78.55, 80323.78.56, 80323.78.57, 80323.78.58, 80323.78.59, 80323.78.76, 80323.78.109 и 80323.78.110, които влизат в обхвата на предвиждания План за регулация и застрояване, целящ обособяване на нов квартал и УПИ в него, а именно кв. 1, УПИ I-50,52,54,55,56,57,58,59,76,109,110. В така определеното УПИ ще се ситуира горепосочния „Парк за отдих и рекреационни дейности Корминеш" - общински обект от първостепенно значение – публична общинска собственост. За осигуряване на достъпа до общинския обект от първостепенно значение, попадаш в определеното УПИ, предмет на настоящото задание, е предвидено ПИ 80323.78.59 да промени предназначението си от местен път в улица – публична общинска собственост.

Съществуващите имоти са ситуирани на територията на с. Челопеч, като в ПИ 80323.78.110 има две съществуващи масивни едноетажни сгради, а в ПИ 80323.78.109 - една. Имотите, които попадат в обхвата на изработване на ПУП-ПР са със следната собственост и площ, съгласно кадастрална карта и кадастралните регистри:

- 80323.78.50 – Собственост: Държавна частна, Площ: 22149 кв.м.;

- 80323.78.52 – Собственост: Общинска частна, Площ: 7253 кв.м.;
- 80323.78.54 – Собственост: Държавна частна, Площ: 4886 кв.м.;
- 80323.78.55 – Собственост: Общинска частна, Площ: 6133 кв.м.;
- 80323.78.56 – Собственост: Държавна частна, Площ: 7678 кв.м.;
- 80323.78.57 – Собственост: Държавна частна, Площ: 4193 кв.м.;
- 80323.78.58 – Собственост: Общинска частна, Площ: 1297 кв.м.;
- 80323.78.59 – Собственост: Общинска публична, Площ: 2574 кв.м.;
- 80323.78.76 – Собственост: Държавна частна, Площ: 39581 кв.м.;
- 80323.78.109 – Собственост: Общинска публична, Площ: 2648 кв.м.;
- 80323.78.110 – Собственост: Общинска частна, Площ: 6632 кв.м.

Изработването на ПУП-ПРЗ включва и проектирането на улица с ширина на платната по 3.25 m и тротоари по 1.50 m.

ПУП се съобразява с предварително заявените инвестиционни намерения, а именно:

- Проектиране на улична мрежа, за осигуряване на транспортен достъп;
- Обособяване на урегулиран поземлен имот – УПИ

I- 50,52,54,55,56,57,58,59,76,109,110 кв.1;

Граници, площ, характеристики на обекта на ПУП:

а) имотите, които са в обхвата на УПИ I, кв. 1 граничат със:

- север и изток – ПИ 80323.78.77;
- юг – ПИ 80323.78.77 и ПИ 80323.71.91;
- запад – ПИ 80323.71.91 и ПИ 80323.96.24;

б) Площ на новообразуван УПИ I- 50,52,54,55,56,57,58,59,76,109,110 737 кв. м.

в) допустими устройствени параметри за зоната на имотите:

- Устройствена зона – Ок – рекреационна зона;
- Плътност на застрояване max 30%;
- Интензивност на застрояване max 1.2;
- Кота корниз max 10м.;
- Озеленяване min 50% (като половината от нея трябва да бъде осигурена за дървесна растителност);

РЕШИ:

ПРИЕМА изготвения Подробен Устройствен План – План за регулация и застрояване за ПИ 80323.78.50, 80323.78.52, 80323.78.54, 80323.78.55, 80323.78.56, 80323.78.57, 80323.78.58, 80323.78.76, 80323.78.109 и 80323.78.110, м. Средна Долчина (Корминеш), с. Челопеч, общ. Челопеч, с възложител ОБЩИНА ЧЕЛОПЕЧ.

КОМИСИЯ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: …….

гл.арх. Станимир Тонев

Секретар на ОЕСУТ: ……. (инж. Ненка Тороманова)

Членове:

.....

1. Представител „ВиК" гр. София.

   .....

2. Представител на Електроразпределителни мрежи Запад ЕАД гр. Пирдоп

   .....

3. Представител РСПБЗН- гр. Пирдоп

   .....

4. Представител на Областна администрация Софийска област

   .....

5. Представител на Министерство на земеделието и храните

   .....

6. Представител на Областна дирекция земеделие София област

   .....

7. Представител на Национален институт за недвижимо културно наследство

   .....

8. Представител РЗИ - инж. Ренета Занкова – главен инспектор отдел ДЗК

   .....

9. Представител на Югозападно държавно предприятие гр. Благоевград

.....

10. Представител на Камарата на архитектите в България

.....

11.Представител на КИИП

.....

12. Представител на Съюза на архитектите в България