

Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област



Изпълнител/Проектант:



ТРАНСГЕО ЕООД

Управител:

инж. Тихомир Стаменов

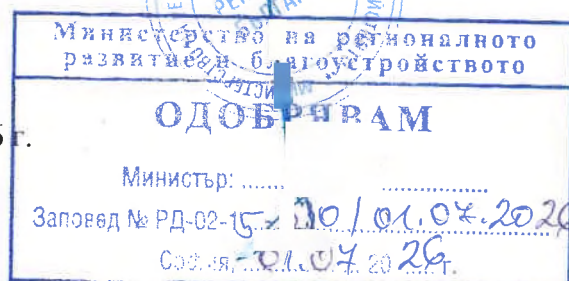
Одобрявам:

Възложител:

ДП „Национална компания „Железопътна инфраструктура“

Дата:

София, Април 2026 г.



Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област

СЪДЪРЖАНИЕ

№	Описание:	Брой листи
1.	Заглавна страница	1
2.	Съдържание	2
3.	Обяснителна записка	10
4.	ПУП - Изменение на Планове за Застрояване	1
5.	ПУП – Парцеларен план	1
6.	Регистър на засегнатите имоти подлежащи на отчуждаване	1
7.	Регистър на засегнатите имоти с учредени нови сервитутни ограничения	1
8.	ПУП – Изменение на Парцеларен план	1
9.	ПУП – Парцеларен план, Скица на имотите	1
10.	Регистър на засегнатите от трасето имоти за отчуждаване	1
11.	Регистър на засегнатите от трасето имоти с ограничение в ползването	1
12.	Регистър на имоти с ограничение в ползването, засегнати от одобрен ПУП-ПП със Заповед № РД-02-15-29/15.03.2017г., които се възстановяват на собствениците	1
13.	Баланс на територията по начин на трайно ползване	1
14.	Баланс на територията по вид собственост	1
15.	Баланс на територията според основното ѝ предназначение	1
16.	Баланс на територията по категория на земята	1
17.	Обща рекапитулация на площите	1
18.	Координатен регистър на подробните точки	4
19.	Подробен устройствен план след изменение	1
20.	Приложения	
20.1.	Заповед № РД-02-15-29/15.03.2017 г. на Заместник - министъра на МРРБ	3
20.2.	Решение № 295 от 28.02.2019 г. на Административен съд София-област	16
20.3.	Заповед № РД-02-15-24/10.02.2015 г. на МРРБ	2
20.4.	Заповед № РД-02-15-24/ 23.03.2020 г. на МРРБ	3
20.5.	Заповед № РД-02-15-116/ 06.12.2021 г. на МРРБ	3
20.6.	Заповед № РД-02-15-184/ 02.12.2024 г. на МРРБ	3
20.7.	Заповеди, решения и графични материали за одобрени планове за застрояване	
20.7.1.	Заповед № ТС - 1520 от 02.11.2007 г., Решение № К-18 от 18.12.2007 г на КЗЗ от 17.08.2014 г. и графични материали за поземлен имот № 035003	3
20.7.2.	Решение № 358 от 27.09.2012 г., Решение № К-4 от 17.08.2014 г. на КЗЗ и графични материали за поземлени имоти №№ 035003 и 001082	3

Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област

№	Описание:	Брой листи
20.7.3.	Заповед № ТС - 770 от 02.07.2007 г., Решение № К-14 от 02.10.2007 г на КЗЗ и графични материали за поземлен имот № 035004	3
20.7.4.	Заповед № ТС - 1521 от 02.11.2007 г. , Решение № К-18 от 18.12.2007 г на КЗЗ и графични материали за поземлен имот № 035006	3
20.7.5.	Заповед № ТС - 1700 от 11.12.2007 г. , Решение № К-4 от 04.08.2008 г на КЗЗ и графични материали за поземлен имот № 035014	3
20.7.6.	Решение № К-8 от 23.09.2010 г. и графични материали за поземлен имот № 035015	3
20.7.7.	Заповед № ТС - 766 от 02.07.2007 г. и графични материали за поземлен имот № 035016	2
20.7.8.	Заповед № ТС - 999 от 08.08.2007 г., Решение № К-14 от 02.10.2007 г, и графични материали за поземлен имот № 035017	3
20.7.9.	Заповед № ТС - 768 от 02.07.2007 г. и графични материали за поземлен имот № 035022	2
20.7.10.	Заповед № ТС - 769 от 02.07.2007 г. и графични материали за поземлен имот № 035021	2
20.7.11.	Заповед №ТС - 679 от 20.08.2008 г. , Решение № К-9 от 25.09.2008 г. и графични материали за поземлен имот № 035077	3
20.8.	Писмо изх. № УТ2_20-1880-[86] от 18.12.2019 г. на общ. Елин Пелин	3
20.9.	Писмо изх. № 04.00.01 от 29.01.2020 г на БТК ЕАД	2
20.10.	Становище от ЕСО	2
20.11.	Удостоверения от СГКК – София област за запазени идентификатори	3
20.12.	Писмо ЖИ-13120/30.03.2021 г. за изменение на Плана за застрояване на група имоти в землището на с. Нови Хан	2
20.13.	Заповед № РД-02-15-116/ 06.12.2020 г. на МРРБ	3
20.14.	Техническо задание към Заповед № РД-02-15-116/ 06.12.2020 г. на МРРБ	4
20.15.	Техническо задание за изработване на ПУП-ИПП към Заповед № РД-02-15-184/ 02.12.2024 г. на МРРБ	4
20.16.	Техническо задание за изработване на ПУП-ИПЗ към Заповед № РД-02-15-184/ 02.12.2024 г. на МРРБ	5
20.17.	Извадка от графика на одобрен ПУП - РД-02-15-29-15.03.2017	1

 Секция: ГПС Части на проекта: по удостоверение за ПП	КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ И ИНЖЕНЕРНОТО ПРОЕКТИРАНЕ
	ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
	Регистрационен № 33038
	инж. МЕСУТ ИЛИЗОВ
Съставил:	
Подпис:	
ВАЖИ С ВАЛИДНОСТ:	инж. Месут Илизов

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

1. Увод

Одобряването на настоящият проект ще бъде основание за извършване на процедура за принудително отчуждаване на имоти – частна собственост при изискванията на глава трета от ЗДС.

Модернизацията на железопътната линия София – Пловдив в железопътния участък Елин Пелин – Костенец - Септември е приоритетен в оперативна програма „Транспорт и транспортна инфраструктура (ОПТТИ) и механизъм за свързана Европа (МСЕ).

Железопътната линия София-Пловдив е обявена за обект с национално значение с Решение на Министерски съвет № 509/08.07.2011 г. и е национален обект, съгласно чл.29, ал.1 от Закона за железопътния транспорт, като е част от железопътна магистрала „Калотина-запад (държавна граница със СР Югославия) - София - Пловдив - Димитровград - Свиленград (държавни граници с Република Гърция и Република Турция)“, посочена в Приложение № 1 към чл. 8, ал. 1, т.1 от НАРЕДБА за категоризация на железопътните линии в Република България, включени в железопътната инфраструктура, и закриване на отделни линии или участъци от линии.

Към април 2020 г. въз основа на съгласуван технически проект, изработен от ДЗЗД „ЕЛИХ“ и одобрен от ДП „Национална компания „Железопътна инфраструктура“ през 2016 г., за железопътната инфраструктура са влезли в сила парцеларни планове на територията на община Елин Пелин за землищата на гр. Елин Пелин, с. Лесново, с. Нови Хан и с. Крушовица, които са одобрени със Заповед № РД-02-15-29/ 15.03.2017 г. на Заместник - министъра на МРРБ.

С Решение № 295 от 28.02.2019 г. на Административен съд София-област е отменена заповед № РД-02-15-29/ 15.03.2017 г., относно поземлени имоти с №№ 035003, 035004, 035006, 001082, 035096, 035097, 035098, 035099, 035009, 035010, 035011, 001080, 035014, 035015, 035016, 035017 и 035077 от КВС за землището на с. Нови хан.

Във връзка с горното, ДП „Национална компания „Железопътна инфраструктура“ възложи на Трансгео ЕООД да изработи Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ) за група поземлени имоти с номера 035003, 035004, 035006, 001082, 035096, 035097, 035098, 035099, 035014, 035015, 035016, 035017 и 035077, Подробен устройствен план – парцеларен план (ПУП-ПП) за група поземлени имоти с номера 035003, 035004, 035006, 001082, 035096, 035097, 035098, 035099, 035014, 035015, 035016, 035017 и 035077 и Подробен устройствен план – изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти №№ 52012.35.188, 52012.35.189, 52012.35.182, 52012.35.183, 52012.35.184, 52012.35.185, 52012.35.186 и 52012.35.187 в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област, във връзка с изпълнение на проект: „Модернизация на железопътната линия София – Пловдив: железопътни участъци София – Елин Пелин и Елин Пелин – Септември“ за участъка Елин Пелин – Ихтиман.

Проектът е разработен на основание Заповед № РД-02-15-24/10.02.2015г. на Министъра на МРРБ, Заповед № РД-02-15-24/23.03.2020 г. на Заместник - министъра на МРРБ, Заповед № РД-02-15-116/06.12.2021 на Министъра на МРРБ и Заповед № РД-02-15-184/02.12.2024г. на Заместник – министъра на МРРБ.

Със Заповед за одобрение на КKKP № РД-18-572/16.08.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК за разглежданата територия, КВС е преобразувана в кадастрална карта. Тъй като съгласуването на техническото задание и мотивираното предложение стартира преди тази дата (Заявление по чл. 84, ал.1 и ал. 2 от ЗКН до МК с вх. № към 4800-253-(3) от 02.08.2019 г.

Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област

и писмо с изх. № ЖИ-27866/06.08.2019 г. на ДП НКЖИ до МОСВ), в част от документацията поземлените имоти са с номера от КВС, а ПУП е разработен върху кадастралната карта. В регистъра на засегнатите имоти, в колона 2 е записан идентификаторът от КККР, а в колона 3 старият номер от КВС.

2. ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАНОВЕ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП-ИПЗ)

2.1. ЦЕЛ

Основна цел на настоящата разработка е одобрен Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ) на група поземлени имоти с идентификатори в КККР както следва: 52012.35.3, 52012.35.4, 52012.35.6, 52012.35.282, 52012.35.96, 52012.35.97, 52012.35.98, 52012.35.99, 52012.35.14, 52012.35.15, 52012.35.16, 52012.35.17 и 52012.35.77.

2.2. Изходни данни

При изработването на изменението на застроителните планове са използвани следните изходни данни, заявени в писмен вид и предоставени официално от община Елин Пелин, Възложителя и други компетентни органи:

- Заповед № ТС - 1520 от 02.11.2007 г., Решение № К-18 от 18.12.2007 г на КЗЗ от 17.06.2014 г. и графични материали за поземлен имот № 035003;
- Решение № 358 от 27.09.2012 г., Решение № К-4 от 17.06.2014 г. на КЗЗ и графични материали за поземлени имоти №№ 035003 и 001082;
- Заповед № ТС - 770 от 02.07.2007 г., Решение № К-14 от 02.10.2007 г на КЗЗ и графични материали за поземлен имот № 035004;
- Заповед № ТС - 1521 от 02.11.2007 г. , Решение № К-18 от 18.12.2007 г на КЗЗ и графични материали за поземлен имот № 035006;
- Заповед № ТС - 1700 от 11.12.2007 г. , Решение № К-4 от 04.06.2008 г на КЗЗ и графични материали за поземлен имот № 035014;
- Заповед № 979/18.09.2009 г., Решение № К-8 от 23.09.2010 г. и графични материали за поземлен имот № 035015;
- Заповед № ТС - 766 от 02.07.2007 г. и графични материали за поземлен имот № 035016;
- Заповед № ТС - 999 от 06.08.2007 г., Решение № К-14 от 02.10.2007 г, и графични материали за поземлен имот № 035017;
- Заповед № ТС - 768 от 02.07.2007 г. и графични материали за поземлен имот № 035022;
- Заповед № ТС - 769 от 02.07.2007 г. и графични материали за поземлен имот № 035021;
- Заповед №ТС - 679 от 20.06.2008 г. , Решение № к-9 от 25.09.2008 г. и графични материали за поземлен имот № 035077;
- Писмо № УТ2_20-1860 [86] от 18.12.2019 г. на община Елин Пелин описващо :
 - Решение № 835/16.12.2013 г. на Общински съвет Елин Пелин за одобряване на ПУП-парцеларен план за транспортен достъп в масив 35 (имоти №№ 035050, 035049, 035041, 035079 и 035014) през общински полски пътища с проектни 035100 (образуван от ПИ № 000864) и ПИ № 001079 (образуван от ПИ № 000804) в землището на с. Нови хан;
 - Решение № 359/27.09.2012 г. на Общинския съвет Елин Пелин за одобряване на изменение на ПУП-ПЗ за имоти 035022 (от който са образувани ПИ №№ 035098 и 035099) и 035021 (от който са образувани ПИ №№ 035096 и 035097) за обособяване от имотите на път за достъп в масив 35 по КВС на землището на с. Нови хан;

Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област

- Издадено Разрешение за строеж № 84/02.07.2018 г. за изграждане в имот № 035015 на „Временен открит паркинг, обслужващ ж.к. „Сентрал парк III ресорт“ и „Сентрал парк IV ресорт“;
- Издадено Разрешение за строеж № 83/02.07.2018 г. за изграждане в имот № 035014 за „Временен открит паркинг, обслужващ ж.к. „Сентрал парк III ресорт“ и „Сентрал парк IV ресорт“;
- Писмо изх. № 04.00.01 от 29.01.2020 г. на БТК ЕАД;
- Копие на кадастрална карта в цифров вид с данни за собствеността, получена от КАИС със заявление № 01-483862-20.06.2025;
- Удостоверения за запазени идентификатори № 25-87185-06.04.2020 г., № 25-95363-23.04.2020 г. и № 25-141418-09.05.2025г. на СГКК – София област;
- Писмо ЖИ-13120/30.03.2021 г. за изменение на Плана за застрояване на група имоти в землището на с. Нови Хан.

2.3. ОПИСАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЯТА

На основание Заповед № РД-02-15-184/02.12.2024г. на Заместник – министъра на МРРБ, Заповед № РД-02-15-116/06.12.2021 г. на Министъра на МРРБ и Заповед № РД-02-15-24/23.03.2020 г. на Заместник - министъра на МРРБ е извършено изменение на плановете за застрояване, подробно описано за всеки поземлен имот:

- **ПИ № 035003 от КВС и идентификатор 52012.35.3 от КККР** – планът за застрояване е одобрен със Заповед № ТС - 1520 от 02.11.2007 г. на кмета на община Елин Пелин и изменен с Решение № 358 от 27.09.2012 г. на Общински съвет – Елин Пелин. Изменението предвижда застрояването в целия имот с площ от 2366 м² да отпадне и начина на трайно ползване на имота да се промени на „За линии на релсов транспорт“;
- **ПИ № 001082 от КВС и идентификатор 52012.35.282 от КККР** - планът за застрояване е одобрен с Решение № 358 от 27.09.2012 г. на Общински съвет – Елин Пелин. Изменението предвижда застрояването в целия имот с площ от 288 м² да отпадне и начина на трайно ползване на имота да се промени на „За линии на релсов транспорт“;
- **ПИ № 035004 от КВС и идентификатор 52012.35.4 от КККР** – планът за застрояване е одобрен със Заповед № ТС - 770 от 02.07.2007 г. на кмета на община Елин Пелин. Изменението предвижда застрояването в целия имот с площ от 1978 м² да отпадне и начина на трайно ползване на имота да се промени на „За линии на релсов транспорт“;
- **ПИ № 035006 от КВС и идентификатор 52012.35.6 от КККР** – планът за застрояване е одобрен със Заповед № ТС - 1521 от 02.11.2007 г. на кмета на община Елин Пелин. Изменението предвижда застрояването в целия имот с площ от 3461 м² да отпадне и начина на трайно ползване на имота да се промени на „За линии на релсов транспорт“;
- **ПИ № 035096 от КВС и идентификатор 52012.35.96 от КККР** – за поземления имот са извършени процедури за разделяне на имота, като същият е образуван от ПИ № 035022 от КВС, за който има одобрен план за застрояване със Заповед № ТС - 768 от 02.07.2007 г. на кмета на община Елин Пелин. Прието е Решение № 358 от 17.12.2009г. от Общински съвет – Елин Пелин за ПИ №№ 035021 и 035022 за отреждането им „за Жилищно строителство“. Площта на имота е 9590 м². Изменението предвижда застрояването в целия имот с площ от 9590 м² да отпадне и начина на трайно ползване на имота да се промени на „За линии на релсов транспорт“;

- **ПИ № 035097 от КВС и идентификатор 52012.35.97 от КKKP** – за поземления имот са извършени процедури за разделяне на имота, като същия е образуван от ПИ № 035021 от КВС. Прието е Решение № 358 от 17.12.2009 г. от Общински съвет – Елин Пелин, въз основа на което се създава ПИ № 035097 от КВС. Площта на имота е 235 м². Изменението предвижда застрояването в целия имот с площ от 235 м² да отпадне и начина на трайно ползване на имота да се промени на „За линии на релсов транспорт“;
- **ПИ № 035098 от КВС и идентификатор 52012.35.98 от КKKP** – за поземления имот са извършени процедури за разделяне на имота, като същият е образуван от ПИ № 035021 от КВС, за който има одобрен план за застрояване със Заповед № ТС - 769 от 02.07.2007 г. на кмета на община Елин Пелин. Прието е Решение № 358 от 17.12.2009г. от Общински съвет – Елин Пелин за ПИ №№ 035021 и 035022 за отреждането им „за Жилищно строителство“. Площта на имота е 3545 м². Изменението предвижда застрояването в целия имот с площ от 3545 м² да отпадне и начина на трайно ползване на имота да се промени на „За линии на релсов транспорт“;
- **ПИ № 035099 от КВС и идентификатор 52012.35.99 от КKKP** – за поземления имот са извършени процедури за разделяне на имота, като същия е образуван от ПИ № 035021 от КВС. Прието е Решение № 358 от 17.12.2009 г. от Общински съвет – Елин Пелин, въз основа на което се създава ПИ № 035099 от КВС. Площта на имота е 405 м². Изменението предвижда застрояването в целия имот с площ от 405 м² да отпадне и начина на трайно ползване на имота да се промени на „За линии на релсов транспорт“;
- **ПИ № 035014 от КВС и идентификатор 52012.35.14 от КKKP** – планът за застрояване е одобрен със Заповед № ТС - 1700 от 11.12.2007 г. на кмета на община Елин Пелин и изменен с Решение № 358 от 27.09.2012 г. на Общински съвет – Елин Пелин. Площта на имота е 4922 м². Изменението предвижда застрояването в част от имота с площ от 636 м² да отпадне и начина на трайно ползване на тази част да се промени на „За линии на релсов транспорт“, а останалата част от имота с площ 4286 м² да запази режима си на застрояване;
- **ПИ № 035015 от КВС и идентификатор 52012.35.15 от КKKP** – планът за застрояване е одобрен със Заповед № 950 от 09.09.2009 г. на ИД кмет на община Елин Пелин. Площта на имота е 5410 м². Изменението предвижда застрояването в част от имота с площ от 1566 м² да отпадне и начина на трайно ползване на тази част да се промени на „За линии на релсов транспорт“, а останалата част от имота с площ 3844 м² да запази режима си на застрояване;
- **ПИ № 035016 от КВС и идентификатор 52012.35.16 от КKKP** – планът за застрояване е одобрен със Заповед № 766 от 02.07.2007 г. на кмета на община Елин Пелин. Площта на имота е 5423 м². Изменението предвижда застрояването в част от имота с площ от 2550 м² да отпадне и начина на трайно ползване на тази част да се промени на „За линии на релсов транспорт“, а останалата част от имота с площ 2873 м² да запази режима си на застрояване;
- **ПИ № 035017 от КВС и идентификатор 52012.35.17 от КKKP** – планът за застрояване е одобрен със Заповед № ТС - 999 от 06.08.2007 г. на кмета на община Елин Пелин. Площта на имота е 4916 м². Изменението предвижда застрояването в част от имота с площ от 3253 м² да отпадне и начина на трайно ползване на тази част да се промени на „За линии на релсов транспорт“, а останалата част от имота с площ 1663 м² да запази режима си на застрояване;
- **ПИ № 035077 от КВС и идентификатор 52012.35.77 от КKKP** – планът за застрояване е одобрен със Заповед № 679 от 20.06.2008 г. на кмета на община Елин Пелин. Площта на имота е 3850 м². Изменението предвижда застрояването в целия

Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област

имот с площ от 3850 м² да отпадне и начина на трайно ползване на имота да се промени на „За линии на релсов транспорт“.

2.4. ИЗПОЛЗВАНА НОРМАТИВНА УРЕДБА

При изработването на изменението на плана за застрояване следва са взети под внимание следните законови и подзаконови нормативни актове с актуалните им изменения към момента:

- Закон за устройство на територията (ЗУТ);
- Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове;
- Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
- Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР);
- Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри ;
- Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти
- Закон за държавната собственост (ЗДС);

2.5. ДРУГИ БЕЛЕЖКИ И КОМЕНТАРИ

2.5.1. Ограничителната строителна линия съгласно чл.4 (1) от ЗЖТ е показана в проекта за изменение :

„Чл. 4. (1) Железопътната инфраструктура има от двете си страни ограничителна строителна линия, която се разполага на 60 м от оста на крайния железопътен коловоз или на 100 м от нея - за магистрални железопътни линии, построени за скорост, по-висока от 160 км в час. В чертите на населените места ограничителната строителна линия се определя с градоустройствените и застроителните планове.“

2.5.2. В Заповед № РД-02-15-24/ 23.03.2020 г. на заместник министъра на МРРБ се изисква да се спази чл.125 (5) от ЗУТ, а именно *„В проекта за подробен устройствен план се отразяват разрешените строежи по предходен подробен план, за които разрешенията за строеж не са загубили правно действие. Промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа“*.

В Писмо с изх. № УТ2_20-1860 [86] от 18.12.2019 г. на община Елин Пелин се съобщава за следните разрешения за строеж:

- **За ПИ № 035014 от КВС и идентификатор 52012.35.14 от КККР** - Разрешение за строеж №83/02.07.2019 г. за изграждане на „ВРЕМЕНЕН ОТКРИТ ПАРКИНГ, ОБСЛУЖВАЩ ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС „СЕНТРАЛ ПАРК III РЕСОРТ" И „СЕНТРАЛ ПАРК IV РЕСОРТ“
- **За ПИ № 035015 от КВС и идентификатор 52012.35.15 от КККР** - Разрешение за строеж №84/02.07.2018 г. за изграждане на „ВРЕМЕНЕН ОТКРИТ ПАРКИНГ, ОБСЛУЖВАЩ ЖИЛИЩЕН КОМПЛЕКС „СЕНТРАЛ ПАРК III РЕСОРТ" И „СЕНТРАЛ ПАРК IV РЕСОРТ“

Строежите на временен открит паркинг са обявени за шеста категория съгл. чл. 137, а.1, т. 6 от ЗУТ (шеста категория - строежите по чл. 54, ал. 1 и 4 и чл. 147.) и чл. 12 от Наредба № 1

Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област

за НВС на МРРБ (*Строежи от шеста категория са строежите по чл. 54, ал. 1 и 4 и чл. 147 ЗУТ*)

Чл. 147, ал. 1, т. 10 (*изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.*) строежите по чл. 55) води към чл. 55, където е разрешено „До реализирането на подробния устройствен план поземлените имоти могат да се използват за временни открити паркинги,...“.

3. ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПАРЦЕЛАРЕН ПЛАН (ПУП-ПП)

Изготвен е подробен устройствен план – Парцеларен план за всички имоти, които са засегнати и с плана за застрояване. Проектът предвижда и план на трасета на оптичен кабел, собственост на Изпълнителна агенция „Инфраструктура на електронното управление“ (ИА“ИЕУ“), трасе на ВЕЛ 20 kV собственост на "Електрохолд България" ЕООД и трасе на на ВЕЛ 110 kV „Доганово-Хребет“ собственост на Електроенергиен системен оператор (ЕСО), които налагат сервитути върху част от имотите, които се отчуждават за държавни нужди.

3.1. ЦЕЛ

Основна цел на разработката е одобрен Подробен устройствен план – парцеларен план (ПУП-ПП) на части от група поземлени имоти с идентификатори в КККР както следва: 52012.35.3, 52012.35.282, 52012.35.4, 52012.35.6, 52012.35.96, 52012.35.97, 52012.35.98, 52012.35.99, 52012.35.14, 52012.35.15, 52012.35.16, 52012.35.17 и 52012.35.77.

3.2. ОПИСАНИЕ НА ИЗМЕНЕНИЯТА

На основание Заповед № РД-02-15-24/10.02.2015г. на Министъра на МРРБ, Заповед № РД-02-15-24/23.03.2020 г. на Заместник - министъра на МРРБ, Заповед № РД-02-15-116/06.12.2021 на Министъра на МРРБ и Заповед № РД-02-15-184/02.12.2024г. на Заместник – министъра на МРРБ е извършено изменение, подробно описано за всеки поземлен имот:

- **ПИ № 035003 от КВС и идентификатор 52012.35.3 от КККР** – Предвижда се да отчужди за държавни нужди целия имот с площ от 2366 м². През тази част от ж.п. ареала съгласно техническия проект преминават: проектно трасе на оптичен кабел на проектен км на ЖП линия 29+462 по път 1 и 29+464 по път 2, собственост на ИА“ИЕУ“, което ограничава ползването на имота върху площ от 64 м² и проектно трасе на ВЕЛ 20 kV на проектен км на ЖП линия 29+508 по път 1 и 29+512 по път 2, собственост на "Електрохолд България" ЕООД, което ограничава ползването на имота върху площ от 502 м². Проектните трасета са съгласувани с писмо изх. № 0094-1255/30.05.2016 г. на ИА“ИЕУ“ и графичен материал от 31.01.2025г. на Дирекция „Стратегическо планиране и развитие на мрежата“ при "Електрохолд България" ЕООД;
- **ПИ № 001082 от КВС и идентификатор 52012.35.282 от КККР** – Предвижда се да се отчужди за държавни нужди целия имот с площ от 288 м²;
- **ПИ № 035004 от КВС и идентификатор 52012.35.4 от КККР** – Предвижда се да се отчужди за държавни нужди целия имот с площ от 1978 м². През тази част от ж.п. ареала съгласно техническия проект преминава проектно трасе на ВЕЛ 20 kV на проектен км на ЖП линия 29+508 по път 1 и 29+512 по път 2, собственост на "Електрохолд България" ЕООД, което ограничава ползването на имота върху площ от 410 м². Графичният материал на проектното трасе е съгласуван с дата от 31.01.2025г. на Дирекция „Стратегическо планиране и развитие на мрежата“ при "Електрохолд България" ЕООД;
- **ПИ № 035006 от КВС и идентификатор 52012.35.6 от КККР** – Предвижда се да се отчужди за държавни нужди целия имот с площ от 3461 м². През тази част от ж.п. ареала съгласно техническия проект преминава проектно трасе на ВЕЛ 20 kV на

проектен км на ЖП линия 29+508 по път 1 и 29+512 по път 2, собственост на "Електрохолд България" ЕООД, което ограничава ползването на имота върху площ от 362 м². Графичният материал на проектното трасе е съгласуван с дата от 31.01.2025г. на Дирекция „Стратегическо планиране и развитие на мрежата“ при "Електрохолд България" ЕООД;

- **ПИ № 035096 от КВС и идентификатор 52012.35.96 от КККР** – за поземления имот са извършени процедури за разделяне на имота, като същият е образуван от ПИ № 035022 от КВС. Площта на имота е 9590 м². Предвижда се да се отчужди за държавни нужди целият имот;
- **ПИ № 035097 от КВС и идентификатор 52012.35.97 от КККР** – за поземления имот са извършени процедури за разделяне на имота, като същия е образуван от ПИ № 035021 от КВС. Прието е Решение № 358 от 17.12.2009 г. от Общински съвет – Елин Пелин, въз основа на което се създава ПИ № 035097 от КВС. Площта на имота е 235 м². Изменението предвижда да се отчужди за държавни нужди целият имот;
- **ПИ № 035098 от КВС и идентификатор 52012.35.98 от КККР** – за поземления имот са извършени процедури за разделяне на имота, като същият е образуван от ПИ № 035021 от КВС. Площта на имота е 3545 м². Изменението предвижда да се отчужди за държавни нужди целият имот;
- **ПИ № 035099 от КВС и идентификатор 52012.35.99 от КККР** – за поземления имот са извършени процедури за разделяне на имота, като същия е образуван от ПИ № 035021 от КВС. Прието е Решение № 358 от 17.12.2009 г. от Общински съвет – Елин Пелин, въз основа на което се създава ПИ № 035099 от КВС. Площта на имота е 405 м². Изменението предвижда да се отчужди за държавни нужди целият имот;
- **ПИ № 035014 от КВС и идентификатор 52012.35.14 от КККР** – Площта на имота е 4922 м². Предвижда се да се отчужди за държавни нужди част от имота с площ 636 м². За тази част се създава нов поземлен имот с проектен идентификатор 52012.35.878. Тази част от имота попада под сервитута на проектно трасе на ВЕЛ 110 kV „Доганово-Хребет“ собственост на ЕСО, което ограничава ползването на имота върху площ от 5 м². За останалата част от имота с площ в размер на 4286 м² се създава нов поземлен имот с проектен идентификатор 52012.35.879;
- **ПИ № 035015 от КВС и идентификатор 52012.35.15 от КККР** – Площта на имота е 5410 м². Предвижда се да се отчужди за държавни нужди част от имота с площ от 1566 м². За тази част от имота се създава нов имот с проектен идентификатор 52012.35.877. За останалата част от имота с площ в размер на 3844 м² се създава нов поземлен имот с проектен идентификатор 52012.35.875;
- **ПИ № 035016 от КВС и идентификатор 52012.35.16 от КККР** – Площта на имота е 5423 м². Предвижда се да се отчужди за държавни нужди част от имота с площ от 2550 м². За тази част се създава нов поземлен имот с проектен идентификатор 52012.35.874. Остатъчната площ е в размер на 2873 м² за неотчуждената част на имота се обособява в нов поземлен имот с проектен идентификатор 52012.35.873;
- **ПИ № 035017 от КВС и идентификатор 52012.35.17 от КККР** – Площта на имота е 4916 м². Предвижда се да се отчужди за държавни нужди част от имота с площ от 3253 м². За тази част се създава нов поземлен имот с проектен идентификатор 52012.35.880. Остатъчната площ е в размер на 1663 м². За неотчуждената част на имота се създава нов поземлен с проектен идентификатор 52012.35.881;
- **ПИ № 035077 от КВС и идентификатор 52012.35.77 от КККР** – Площта на имота е 3850 м². Предвижда се да се отчужди за държавни нужди целият имот, който попада под сервитута на проектно трасе на ВЕЛ 110 kV „Доганово-Хребет“ на проектен км на ЖП линия 30+005 по път 1 и 30+009 по път 2, собственост на ЕСО, което ограничава ползването на част от имота с площ от 786 м².

Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област

3.3. ИЗПОЛЗВАНА НОРМАТИВНА УРЕДБА

При изработването на изменението на плана за застрояване следва са взети под внимание следните законови и подзаконови нормативни актове с актуалните им изменения към момента:

- Закон за устройство на територията (ЗУТ);
- Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове;
- Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
- Закон за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР);
- Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри ;
- Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти
- Закон за държавната собственост (ЗДС);

4. ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРЦЕЛАРЕН ПЛАН (ПУП-ИПП)

4.1. ЦЕЛ

Основна цел на настоящата разработка е да бъде осигурена площ за изместване на трасето на ВЕЛ 110kV „Доганово-Хребет“ попадаща в обхвата на поземлени имоти с №№ 035013, 035026, 035076 и 035028 по КВС, местност Милковица, в землището на с. Нови Хан, община Елин Пелин, област Софийска, съгласно чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

4.2. ИЗВЪРШЕНИ ПРОМЕНИ

Направена е промяна на изменението на ВЕЛ 110kV “Доганово – Хребет“ и новото проектно решение е съгласувано със собственика на електропровода – Електроенергиен системен оператор ЕАД, като към проекта се прилага становище с изх. № ЕСО -7730-12/16.01.2023г., заедно с графична част.

За неурбанизираните територии в землището на с. Нови Хан през 2019 г. е одобрена кадастрална карта със заповед РД-18-572/16.08.2019 г. на изпълнителен директор на АГКК. В одобрената кадастрална карта е нанесен одобрения със заповед № РД-02-15-29/15.03.2017г. парцеларен план, при което някои от имотите са разделени и получили нови идентификатори. При описването по-долу ще бъдат записвани актуалните идентификатори на имотите, а в скоби съответните им по КВС.

Трасето на ВЕЛ 110kV „Доганово-Хребет“ е изместено така, че се налага изменение на парцеларния план одобрен със заповед РД-02-15-29/15.03.2017 г. на министъра на РРБ както следва:

- за поземлен имот с идентификатор 52012.35.186 (нов - част 035013) е предназначен за стълб с площ за разполагането му 117 m^2 с размери $10,80 \times 10,80\text{ m}$. Предвижда се да се запази със същите размери, като бъде завъртян в новото направление на изместеното трасе на ВЕЛ;
- за поземлен имот с идентификатор 52012.35.187 (нов - част 035013) е бил с площ в ограничението на ползване от 596 m^2 , с изменението ще бъдат 374 m^2 ;
- за поземлен имот с идентификатор 52012.35.189 (нов - част 035026) е бил с площ в ограничението на ползване от 375 m^2 , с изменението ще бъдат 605 m^2 ;

Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област

- за поземлен имот с идентификатор 52012.35.188 (нов - част 035026) е предназначен за стълб с площ за разполагането му 117 m^2 с размери $10,80 \times 10,80 \text{ m}$. Предвижда се да се запази със същите размери, като бъде завъртян в новото направление на изместеното трасе на ВЕЛ;

- за поземлен имот с идентификатор 52012.35.182 (нов - част от 035076) е нямал ограничение на ползване, с изменението ще бъдат 823 m^2 ;

- за поземлен имот с идентификатор 52012.35.184 (нов - част от 035028) с площ 13421 m^2 е нямал ограничение на ползване, с изменението ще бъдат 1011 m^2 , в имота се предвижда изграждане на нов стълб, което налага да се отчужди част от имота с площ 117 m^2 за разполагането на стълба с размери $10,80 \times 10,80 \text{ m}$. За тази част се създава нов поземлен имот с проектен идентификатор 52012.35.197. Остатъчната площ е в размер на 13421 m^2 . За неотчуждената част на имота се създава нов поземлен с проектен идентификатор 52012.35.196;

- за поземлен имот с идентификатор 52012.35.183 (нов - част от 035028) е нямал ограничение на ползване, с изменението ще бъдат 549 m^2 ;

- за поземлен имот с идентификатор 52012.35.185 (нов - част от 035013) е нямал ограничение на ползване, с изменението ще бъдат 169 m^2 .

4.3. СЪДЪРЖАТЕЛНА ЧАСТ

Изработеният проект включва:

4.3.1. Информационна част

4.3.1.1. Регистър на засегнатите от трасето имоти, съдържащ:

- номерата на засегнатите от трасето имоти по възходящ ред;
- вид на територията според основното ѝ предназначение (чл. 7 ЗУТ);
- начин на трайно ползване;
- община, землище, местност;
- категория на земята;
- площ на съответния имот в дка;
- площ за отчуждаване;
- площ с ограничения в ползването ѝ;
- площ на имотите общинска собственост, които се отнемат без обезщетяване;
- остатъчна площ от имота, която остава след отчуждаването в дка;
- вид собственост;
- собственик на имота;
- данни за собственика на имота (ЕГН/БУЛСТАТ, адрес).

Съгласно одобреното задание, под съответните графи на регистъра са посочени: общ брой имоти и обобщени (сумирани) площи.

4.3.1.2. Баланс на територията по начин на трайно ползване (НТП);

4.3.1.3. Баланс на територията по вид собственост;

4.3.1.4. Баланс на територията по предназначение;

Подробен устройствен план - изменение на планове за застрояване (ПУП-ИПЗ), Парцеларен план (ПУП-ПП) и изменение на парцеларен план (ПУП-ИПП) на група поземлени имоти в местност „Милковица“, в землището на с. Нови хан, община Елин Пелин, Софийска област

4.3.1.5. Баланс на територията по категория на земята (в т.ч. поливна или неполивна);

4.3.1.6. Обща рекапитулация на площите, подлежащи на промяна на предназначението, в т.ч. отчуждаване;

4.3.1.7. Регистър с координатите на точки по оста и сервитутните линии вляво и вдясно на трасето, в координатна система БГС2005 - кадастрална.

4.3.2. Графична част

4.3.2.1. Парцеларен план

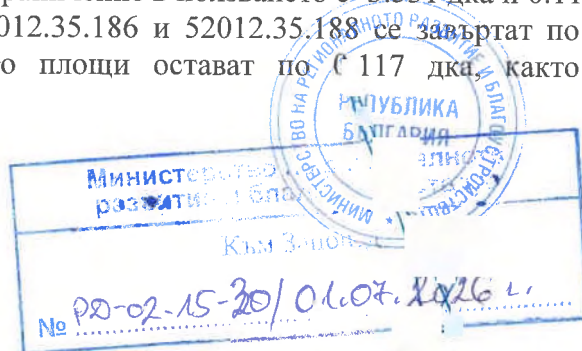
Парцеларният план е в мащаб 1:1 000 изготвен върху актуалната кадастрална карта, съгласно наредба за изменение и допълнение на Наредба № 8 от 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. Показани са: проектната ос на електропровода и железния път. Всички имоти са показани с техните пълни номера и шриховани по вид територия.

4.3.2.2. Скица на имотите

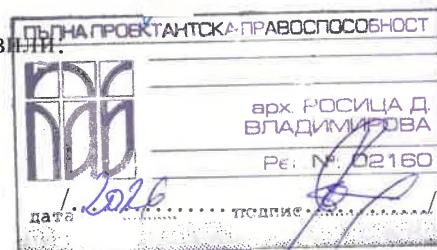
Изработена е скица на имотите, като са показани точки от контура на сервитута и са дадени координатите им в координатна система – БГС 2005 – кадастрална.

Координатните регистри са разделени за площадките за отчуждение и зоните за ограничение.

Изработеното изменение на парцеларен план засяга 6 бр. имоти, попадащи в землището на с. Нови хан с обща площ с ограничение в ползването е 3.531 дка и 0.117 дка за отчуждение. Имоти с идентификатори 52012.35.186 и 52012.35.188 се завъртат по новото направление на електропровода, но като площи остават по 0.117 дка, както са по действащата кадастрална карта.



Съставили:



арх. Росица Владимирова

