



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

### РЕШЕНИЕ № 549

на Столичния общински съвет

от 09.09.2021 година

За одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за улична регулация (ИПУР) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6213.28, кв.62, м. „Орлова круша с.“Лозен“, Район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00- 2374/31.10.2019 г. от „Резиденшъл парк Лозен“ ЕООД с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП)- изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т. 211-о.т. 212-о.т. 261 до о.т. 262, план за улична регулация (ПУР) за откриване на задънена улица от о.т.261а (нова) - о.т.300 (нова) - о.т.301 (нова) - о.т.302 (нова) - о.т.303 (нова) до о.т. 304 (нова), план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6213.28 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) за създаване на нов УПИ ХХХVI-28 „за ОО, жилищно строителство и трафопост“, м. „Често Раске“ до квартал 62, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: нотариален акт № 199, том III, рег. № 4812, дело № 380 от 07.08.2019 г. за ПИ с идентификатор 444063.6213.28 по КККР на с. Лозен, скица № 15-830168-11.09.2019 г. за ПИ с идентификатор 444063.6213.28, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), задание отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 1 от ЗУТ, мотивирано предложение - предмет на плана, комбинирана скица и пълномощно.

Отдел „Устройствено планиране“ („УП“) е удостоверил, че имотът попада в устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие след 2025 г.“ (ЖмЗд) с устройствени параметри от втори ред на т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него и в „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти).

Мотивираното предложение и заданието са разгледани от отдели „УП“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ („БДПП“) и „Правно-нормативно обслужване“ („ПНО“).

Със заповед № РА50-173/10.03.2020 г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработване на ПУП-ИПУР, ПРЗ за ПИ с идентификатор 44063.6213.28 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-2374-(1)/11.03.2020 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2374-(2)/20.03.2020 г. са внесени геодезическо заснемане и декларация за липса на дървесна растителност, заверени от отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ на 27.03.2020 г.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2374-(3)/01.04.2020 г. са внесени проект за ПРЗ за урегулиране на ПИ с идентификатор 44063.6213.28 за създаване на нов УПИ ХХХVI-28 „за ОО, жилищно строителство и ТП“ в кв. 62 и изменение на плана за улична регулация на улица от о.т. 211 - 212-261 до о.т. 262 и създаване на нова задънена улица от о.т. 261а- о.т. 300 - о.т. 301-о. т. 302 до о.т. 304, м. „Орлова круша - с. Лозен“ с обяснителна записка.

Приложени са: съгласувани проекти от „Овергаз мрежи“ АД от 15.11.2019 г.; „Улично осветление“ ЕАД; „БТК“ ЕАД от 19.11.2019 г.; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 20.03.2020 г. и писмо от „А1 България“ ЕАД от 04.12.2019 г.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2374-(6)/10.04.2020 г. са внесени изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ- 1345/12.03.2020 г.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2374-(7)/14.04.2020 г. е внесено Удостоверение № 25-90439-13.04.2020 г. от СГКК-София за приемане на проект за изменение на КК в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР.

С писмо изх. № РПН20-ДИ05-241-(1)/07.05.2020 г., вх. № в НАГ САГ20-ГР00-2374-(8)/12.05.2020 г. кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че заповед № РА50-173/10.03.2020 г. на главния архитект на СО е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2374-(9)/13.05.2020 г. е внесен коригиран проект за ИПУР и ПРЗ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2374-(10)/12.06.2020 г. е внесено Решение № 3971-3050/09.06.2020 г. на Директор на Регионална дирекция по околна среда и водите-София (РИОСВ-София), съгласно което не е необходима екологична оценка.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-2374-(11)/16.06.2020 г. проектът за ПРЗ е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2374-(12)/02.07.2020 г. е внесено положително становище от Столична дирекция на вътрешните работи-отдел „Пътна полиция“ (СДВР-отдел „ПП“) от 02.06.2020 г.

С писмо изх. № РПН20-ДИ05-596-(1)/21.08.2020 г. (вх. № САГ19-ГР00-2374-(13)/21.07.2020 г. в НАГ) кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.3 от ЗУТ и в законоустановения срок няма постъпили възражения. Приложени са доказателства и изразено положително становище по проекта.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2374-(14)/18.12.2020 г. е внесено писмо от зам.-кмета на СО, Направление „Обществено строителство“, съгласно което СО не възражава по ИПУР и създаването на улица-тупик.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2374-(15)/01.02.2021 г. е внесен разписан лист от съобщаването на проекта в район „Панчарево“.

При служебна проверка е установено съответствие между данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Проектът и придружаващите документи са съгласувани от отделите на НАГ при СО.

Проектът е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) и приет с решение по т. 4 от Протокол № ЕС-Г-7/09.02.2021 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството е по реда на § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ (ДВ, бр. 16 от 2021 г.).

Искането за одобряване на проекта за ИПУР, ПУР и ПРЗ е подадено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Резиденшъл парк Лозен“ ЕООД като собственик на поземлен имот с идентификатор 44063.6213.28, предмет на проекта, съгласно представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти - собственост на юридическо лице за изграждане на улица - публична общинска собственост - основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), изменена през 2012 г.

Разработката е контактна на ПРЗ на м. „Орлова круша“, кв. 62, одобрен с решение № 206 по протокол № 60 от 10.04.2014 г. на СОС, с последващо изменение на ПУР и ПРЗ за кв. 66, одобрено със Заповед № РА50-327/27.04.2020 г. на главния архитект на СО.

По действащия Общ устройствен план (ОУП) на СО имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие“ (ЖмЗд) .

С решение № 84 по протокол № 59 от 25.02.2010 г. СОС на основание чл. 15 от ЗУЗСО допуска да се изработи ПУП за местностите „Могили“ и „Често Раске“ в землището на с. „Лозен“, район „Панчарево“, определени с ОУП на СО за далекоперспективни.

Проектът за плана на регулация предвижда урегулира ПИ с идентификатор 44063.6213.28, като се създава нов УПИ ХХХVI-28 „за ОО, жилищно строителство и ТП“ в кв. 62, м. „Орлова круша- с. Лозен“. Изменя се плана за улична регулация на улицата от о.т. 211 - о.т. 212- о.т. 261 до о.т. 262 като се уширява източното платно, предвижда се вход-изход към новообразувания УПИ и се създава нова задънена улица от о.т. 261а (нова) - о.т. 300 (нова) - о.т. 301 (нова) - о.т. 302 (нова) до о.т. 304 (нова), с което се осигурява достъп, новообразувания УПИ, така и възможност за бъдещо урегулиране на съседните поземлени имоти.

Начинът на урегулиране на нов УПИ ХХХVI-28 е съгласно принципът на чл.17, ал.1 от ЗУТ като вътрешно регулационните линии следват имотните граници по кадастрална карта с изключение на частите, попадащи под улична регулация.

Новият УПИ се отрежда за имота по кадастрална карта, докато конкретното предназначение е „за обществено обслужване, жилищно строителство и трафопост“.

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ се осигурява по изменената и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Предвиденото предназначение в новите УПИ „за жилищно строителство, ОО и ТП“ е допустимо в устройствена зона (ЖмЗ), съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

За одобряването на ИПУР е налице основание чл.134, ал.1, т.1, предположение второ във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване се предвижда комплексно застрояване с група двуетажни жилищни и обществено обслужващи сгради с височина (Н)≤7м в нов УПИ ХХХVI-28 в кв. 62.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО/2009 г.

С последното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът за ПЗ се одобрява при спазване на нормите за отстояния по чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се отстояния на жилищната сграда до вътрешно регулационните граници и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ съобразно класа улица, чл. 33 от ЗУТ за отстоянията между сградите в УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите през улица и дъно.

Предвид горното с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК с изменение през 2012 г., с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“, „Софийска вода“ АД, „Овергаз мрежи“ АД, „Улично осветление“ ЕАД; „БТК“ ЕАД.

Спазени са изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и изискването за представяне на становището на Директора на РИОСВ- София.

Изпълнено е изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., като е представено удостоверение от СГКК-София за съгласуване на проекта за изменение на КККР.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПРЗ и ИПУР от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.21, ал.1 и 7 от ЗОС, §80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, предположение второ във връзка с ал.2, чл.115, ал.1 и ал.2, чл.110, ал.1, т.1, чл.108, ал.5, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2, чл.17, ал.1, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4, чл.81, ал.1 и 3, чл.31, ал.1, чл.26, ал.1, чл.32 и чл.33 от ЗУТ, чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, устройствена категория по „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие“ (ЖмЗд) с устройствени параметри от втори ред на т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-7/09.02.2021 г., т. 4

# СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

## РЕШИ:

### ОДОБРЯВА:

1. Проект за изменение на плана за улична регулация на улица от о.т.211 - о.т.212- о.т.261 до о.т.262 - уширяване на източното платно, предвиждане на вход-изход към новообразувания УПИ и създаване на нова задънена улица от нови о.т.261а (нова) - о.т.300 (нова) - о.т.301 (нова) - о.т.302 (нова) - о.т.303 (нова) до о.т.304 (нова), м. „Орлова круша - с.Лозен", район „Панчарево" по кафяви и зелени линии, цифри, букви, зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Проект за план за регулация за поземлен имот с идентификатор 44063.6213.28 за създаване на нов УПИ ХХХVI-28 „за ОО, жилищно строителство и ТП" в кв.62, м. „Орлова круша - с.Лозен", район „Панчарево" по червените, кафяви и сини линии, цифри, текст и заштриховки, съгласно приложения проект.

3. Проект за план за застрояване на нов ХХХVI-28 „за ОО, жилищно строителство и ТП" в кв.62, м. „Орлова круша - с.Лозен", район „Панчарево", съгласно приложения проект без допускане на намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

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.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план 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](http://sofia-agk.com)) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица 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 „Панчарево" и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване" на Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 09.09.2021 г., Протокол № 37, точка 20 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-5900/1/19.07.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*