



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 № 643

на Столичния общински съвет

от 14.10.2021 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.128а до о.т.128г и свързаното с това изменение на регулационната граница на контактен УПИ IV-6908.1519 от кв.18а, план за улична регулация (ПУР) за създаване на нова задънена улица от о.т.300 (нова) до о.т.312 (нова), план за регулация и застрояване на (ПРЗ) на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6909.518 за образуване на нов УПИ I-518-„за жилищно строителство, спорт и тп“ от нов кв.15б, нови УПИ I-518-„за жилищно строителство и тп“, УПИ II-518-„за жилищно строителство“ и УПИ III-518-„за жилищно строителство“ от нов кв.15а, план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по части: „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електрификация“, „Вертикална планировка“ на новопроектираните улици м. „в.з. Бункера-разширение“, Район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ16-ГР00-3366/18.10.2016 г. от „София Вилас Клуб“ АД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6909.518 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Бистрица, Район „Панчарево“.

Към заявлението е приложено: задание, отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ и мотивирано предложение за ПРЗ, устав на акционерно дружество „София Вилас Клуб“ АД, вписан в Службата по вписванията с № 144, том СХСII, рег. № 7962 от 23.12.2015 г., скица № 15-406966/18.08.2016 г. на ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), декларация от 11.10.2016 г. по чл.15 от ЗУЗСО, пълномощно.

Заявлението е разгледано от отдели „Устройствено планиране“ („УП“), отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ - „Инженерни мрежи“ на (БДПП-ИМ), отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ - „Комуникации и транспорт“ на (БДПП-КТ), „Правно-нормативно обслужване“ („ПНО“) в НАГ.

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотът в по-голямата си част попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания“ за далекоперспективно развитие („Жм2д“), по-малка част от него в зона „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ („Сср“) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ („Тзв“), съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

До заявителя е изпратено писмо изх.№ САГ16-ГР00-3366/13.01.2017 г., с което е уведомен за становище на И.Д. Директор дирекция „ПНИФО“, съгласно което следва да се представят допълнителни доказателства по преписката и извършат корекции в мотивираното предложение, като се прецизират устройствените зони, попадащи в обхвата на разработката, границите на новообразуваните УПИ и номерацията на кварталите.

В изпълнение на даденото становище, заявителят е внесъл коригирано мотивирано предложение, комбинирана скица, от която е видно от кои имоти е образуван поземлен имот с идентификатор 04234.6909.518 и дали кореспондират с имотите посочени като непарична вноска в капитала на „София Вилас Клуб“ АД, скици на всички тези имоти, скици за ПИ с идентификатор 04234.6909.518 и 04234.6909.519, издадени от СГКК-София.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-90/22.11.2016 г., т.13 и е взето решение преписката да се изпрати в Столичен общински съвет (СОС) за решение по реда на чл.15 от ЗУЗСО.

С Решение № 821 по Протокол № 45/21.12.2017 г. на СОС е допуснато да се изработи подробен устройствен план за ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица, Район „Панчарево“, с обща площ около 101905 кв.м., територия, отредена съгласно ОУП от 2009 г., одобрен с Решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009 г., за зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания“ за далекоперспективно развитие („Жм2д“) по реда на чл. 15 от ЗУЗСО.

Във връзка със становище, изпратено от Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура, достъпна среда и жилищна политика („ПКУТАДСЖП“), от кмета на район „Панчарево“, че липсва обезпеченост на територията с транспортен достъп, със заявление вх. №

САГ16-ГР00-3366-(6)/08.09.2017 г. „СОФИЯ ВИЛАС КЛУБ" АД в качеството си на възложител на ПУП-ПРЗ и собственик на ПИ 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево" е внесъл в СО-НАГ нотариално заверена декларация по чл.15 от ЗУЗСО, с която потвърждава ангажиментите си по изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура изцяло за собствена сметка и за периода след 2020 г.

Със заявление № САГ16-ГР00-3366-(14)/06.02.2018г. от „СОФИЯ ВИЛАС КЛУБ" АД е внесено в СО НАГ коригирано мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ.

ПКУТАДСЖП към СОС е уведомена за горното писмо с отговор изх. № САГ16-ГР00-3366-(7)/02.11.2017 г. и изх. № САГ16-ГР00-3366-(15)/08.02.2018 г.

Със заповед № РА50-320/16.04.2018 г. на Главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица и ИПУР при о.т.128а до о.т.128г и образуване на нова задънена улица от о.т.500 до о.т.517 (нова), район „Панчарево".

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3366-[16]/12.05.2015 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево" за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3366-[21]/20.12.2018г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица и ИПУР при о.т.12 8а до о.т.128г и образуване на нова задънена улица от о.т.300 до о.т.312 нова, район „Панчарево" с обяснителна записка, документи за собственост и пълномощно.

Представено е решение № СО-30-ЕО/2018 г. на директора на Регионална дирекция по околна среда и водите-София (РИОСВ-София), от което е видно, че преценката на компетентния орган за проект за ПУП-ПРЗ е да не се извършва екологична оценка.

Представени са предварителни данни от „Софийска вода" АД от м. 11.2016 г., съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България" АД под № 147/07.11.2016 г.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представено геодезическо заснемане от инж. Христо Шопов, придружено с експертна оценка на съществуващата растителност от л.арх. Наталия Борисова, заверена от отдел „БДПП" от 26.07.2018 г. със забележка: „дърво № 27 да се компен. 1:3, остан. растит. да се запази".

Със заявление вх.№ САГ16-ГР00-3366-[22]/20.03.2019 г. е внесен коригиран проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица и ИПУР при о.т. 128а до о.т.128г и образуване на

нова задънена улица от о.т.300 до о.т.312 (нова) , район „Панчарево" с обяснителна записка, документи за собственост и пълномощно.

В съответствие с изискванията на чл.128, ал.1 от ЗУТ проектът е обявен на заинтересовани лица в „Държавен вестник", бр. 45 от 07.06.2019 г., като видно от писмо изх. № РПН18-ДИ05- 511/2/16.09.2019 г. на кмета на район „Панчарево" и приложенията към него доказателства, в законния срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ, разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-86/19.11.2019г., т. 8 със служебни предложения: „Текстовата част на проекта, разположена в горния десен ъгъл да се коригира съобразно графичната част от проекта, като от записата отпадне, че се одобрява ПРЗ за нови УПИ IV-„за озел и техн. инфр." и УПИ V-„за жс, спорт и трафопост" и се допълни с нов УПИ I-518 - „за жс, спорт и тп" от нов кв. 15б и ИПР на УПИ IV-6908.1519 от кв. 18а; да се представи удостоверение, с което се доказва спазване изискването проектът да е съгласуван от СГКК-София съгласно чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР; техническите параметри на новопредвидената улица от о.т.301 до о.т.312 да се проектира при спазване изискванията на Наредба № 2 за съответния клас улица; ширината на пътното платно да се коригира на 6 м., като след изпълнение на служебното предложение е предложено да се издаде акт за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3366-[27]/19.12.2019 г. са представени удостоверение рег. № 25-311589-13.12.2019 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и коригиран проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица и ИПУР при о.т.128а до о.т.128г и образуване на нова задънена улица от о.т.300 до о.т.312 (нова), район „Панчарево".

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3366-[28]/18.02.2020 г. е внесена декларация по чл.15, ал.2 от ЗУЗСО, че всички инвестиции и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура ще бъдат изцяло за сметка на „София Вилас Клуб" АД, като ангажиментите са валидни и след 2025 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3366-[29]/27.05.2020 г. проектът за ПУП - ИПУР от о.т.128а до о.т.128г и свързаното с това изменение на регулационната граница на контактен УПИ IV-6908.1519 от кв. 18а, ПУР за създаване на нова задънена улица от о.т.300 (нова) до о.т.312 (нова), ПРЗ на ПИ с идентификатор 04234.6909.518 за образуване на нов УПИ I-518-„за жилищно строителство, спорт и тп" от нов кв. 15б, нови УПИ I-518-„за жилищно строителство и тп", УПИ II-518-„за жилищно строителство" и УПИ III-518-„за жилищно строителство" от нов кв. 15а, план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по части:

„Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електрификация“, „Вертикална планировка“ на новопроектираните улици м. „в. з. Бункера- разширение“, район „Панчарево“ е изпратен в район „Панчарево“ за провеждане на обществено обсъждане съгласно изискванията на чл.12 от ЗУЗСО.

В съответствие с изискванията на чл.12 от ЗУЗСО е проведено обществено обсъждане на проекта на 14.07.2020 г., като видно от писмо изх.№ РПН20-ДИ05-523/1/28.01.2021 г. на кмета на район „Панчарево“ и приложените към него доказателства, в определения срок до 09.07.2020 г. не са постъпили писмени становища, мнения и предложения по проекта.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3366-[31]/05.02.2021 г. е представен проект за ПУП върху актуална кадастрална карта.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Производството се провежда по реда на параграф 80, ал. 1 на ПЗР на ЗИДЗУТ, обнародван в ДВ, бр. 16 от 23 февруари 2021 г.

Искането за одобряване на проекта за ПУП-ПРЗ, ПУР, ИПУР е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно „София Вилас Клуб“ АД като собственик на поземлен имот с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с.Бистрица, съгласно приложените документи за собственост и скици от СГКК-София.

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.

Кадастралната карта на с. Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Действащият регулационен план за територията в обхвата е одобрен с решение № 889 по протокол № 119/28.09.2007 г. и решение № 207 по протокол № 60/10.04.2014г. на СОС.

По действащия Общ устройствен план (ОУП) на СО имотът попада в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания“ за далекоперспективно развитие („Жм2д“) с устройствени параметри от втори ред на т. 6 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, по-малка част от него в зона „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ („Сср“) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ („Тзв“), като съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Урегулирането на ПИ 04234.6909.518 е допуснато преди 2020 г. (сега 2025 г.) с Решение № 821 по протокол № 45/21.12.2017 г. на СОС.

С представения проект се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатор 04234.6909.518 за образуване на нов УПИ I-518-„за жилищно строителство, спорт и тп" от нов кв. 15б, нови УПИ I-518-„за жилищно строителство и тп", УПИ II-518-„за жилищно строителство" и УПИ III-518-„за жилищно строителство" от нов кв.15а, район „Панчарево".

Начинът на урегулиране на новите УПИ е съгласно принципът на чл.17, ал.2, т.1 от ЗУТ с изключение на частта от ПИ 04234.6909.518, попадаща под улица и в устройствена зона „Тзв".

За осигуряване на достъп до новообразуваните УПИ се изменя план за улична регулация между от о.т.128а до о.т.128г с промяна на профила на улицата и продължаване по нова задънена улица от о.т.300 (нова) до о.т.312 (нова) и свързаното с това изменение на източната регулационна граница на контактен УПИ IV-6908.1519 от кв.18а, м. „в.з. Бункера разширение".

За ИПУР и ИПР на УПИ IV-6908.1519 от кв. 18а е налице основанието в чл.134, ал.2, т.1, предположение последно във връзка с ал.2 от ЗУТ-промяна в устройствените условия с урегулиране на ПИ 04234.6909.518 и необходимостта от осигуряване на достъп до новообразуваните УПИ.

Лицето (изходът) до улица на нови УПИ I-518-„за жилищно строителство, спорт и тп" от нов кв.15б, УПИ II-518-„за жилищно строителство" и УПИ III-518-„за жилищно строителство" от нов кв.15а се осигурява по нова задънена улица от о.т.300 (нова) до о.т.312 (нова) при спазване на чл.81, ал.1, във връзка с чл.14, ал.4 от ЗУТ.

Докато достъпът на нов УПИ I-518-„за жилищно строителство и тп" от нов кв.15а е предвиден по действащия план за регулация на местността, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на нови „за жилищно строителство", „за жилищно строителство, спорт и тп" е допустимо в устройствени зони „Жм2д" и „Сср" съгласно т. 6 и т. 43 на Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО.

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

Проектът за ПЗ предвижда изграждане комплексно застрояване със свободностоящи като начин и ниски като характер триетажни жилищни сгради с кота корниз (кк)≤8,50 м. в нови УПИ I-518-„за жилищно строителство и тп", УПИ II-518-„за жилищно строителство" и УПИ III - 518-„за жилищно строителство" от нов кв. 15а и ниска триетажна жилищна сграда кк≤8,50 м. и ниска, триетажна сграда за спорт с кк≤8,50 м. в нов УПИ I-518-„за жилищно строителство, спорт и тп" от нов кв. 15б.

Проектът за ПЗ се одобрява при спазване на нормите за отстояния по чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се отстояния на жилищните сгради до вътрешно регулационните граници, чл. 26, ал. 1 от ЗУТ съобразно класа

улица, чл. 35, ал. 1 от ЗУТ за отстоянията между жилищни и нежилищни сгради, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстояния между сградите през улица и чл. 33 от ЗУТ за разстоянията между сградите в УПИ.

С проекта за ПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между сгради, включително през улица.

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПЗ, ИПУР и ПУР от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът 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.

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

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

В изпълнение на чл.108, ал.2 от ЗУТ, проектът за ПУП се придружава с план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по части: „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електрификация“, „Вертикална планировка“ на новопроектираните улици.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представено геодезическо заснемане от инж. Христо Шопов, придружено с експертна оценка на съществуващата растителност от л. арх. Наталия Борисова, заверена от отдел „БДПП“ от 26.07.2018 г. със забележка: „дърво № 27 да се компен. 1:3, остан. растит. да се запази“.

Представено е решение № СО-30-ЕО/2018 г. на директора на РИОСВ-София, от което е видно, че преценката на компетентния орган за проект за ПУП-ПЗ е да не се извършва екологична оценка.

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и 7 от Закона за общинската собственост, параграф 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл.136, ал.1, във връзка с чл.134, ал.1, т.1, предположение последно във връзка с ал.2 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4, чл.81, ал.1 и 3 от ЗУТ, чл.17, ал.2, т.1 от ЗУТ, чл.108, ал.2 и 5 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, устройствена зона „Жм2д“ с устройствени параметри от втори ред на т.6 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, т.34 и т.43 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-86/19.11.2019 г., т.8

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА:

1. Проект за изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.128а до о.т.128г и свързаното с това изменение на източната регулационна граница на контактен УПИ IV-6908.1519 от кв. 18а, м. „в.з. Бункера разширение“, район „Панчарево“, по кафявите и зелени линии, букви, цифри, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Проект за план за улична регулация (ПУР) за продължаване и създаване на нова задънена улица от о.т.300 (нова) до о.т.312 (нова), план за регулация на (ПР) на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6909.518 за образуване на нов УПИ I-518-„за жилищно строителство, спорт и тп“ от нов кв. 15б, нови УПИ I-518-„за жилищно строителство и тп“, УПИ II-518-„за жилищно строителство“ и нов УПИ III-518-„за жилищно строителство“ от нов кв.15а, м. „в.з. Бункера разширение“ по сините, червени и кафяви линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект.

3. Проект за план за застрояване на нов УПИ I-518-„за жилищно строителство, спорт и тп“ от нов кв. 15б, нови УПИ I-518-„за жилищно строителство и тп“, УПИ II-518-„за жилищно строителство“ и УПИ III-518-„за жилищно строителство“ от нов кв. 15а, м. „в.з. Бункера разширение“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между сгради, включително през улица.

4. План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по части: „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електрификация“, „Вертикална планировка“ на новопроектираните улици м. „в.з. Бункера-разширение“, район „Панчарево“.

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 одобреният 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. 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 14.10.2021 г., Протокол № 41, точка 5 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-3927/22.04.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев