



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 755

на Столичния общински съвет

от 25.11.2021 година

За одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП)-изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ II-4898 „за жилищно строителство“ и УПИ III-4899 „за жилищно строителство“, кв.154А; план за регулация (ПР) за нов УПИ V-3033 „за жилищно строителство“ в кв.154А, изменение на плана за застрояване (ИПЗ) за нов УПИ V-3033 „за жилищно строителство“, кв.154А, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т.14е до о.т.14ж и нова задънена улица от о.т.14ж до о.т.14к (нова), м. „с.Лозен“, Район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ19-ГР00-147/25.01.2019г. от Христо Дечев и Калин Николов с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) при о.т.14ж и в обхвата на УПИ III-4899 „за жилищно строителство“ и УПИ II-4898 „за жилищно строителство“, кв.154а, м. „с. Лозен“ за образуване на задънена улица от о.т.14з (нова) до о.т.14и (нова) и ПР и изменение на плана за застрояване (ИПЗ) на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6221.3033, по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Лозен, за образуване на нов УПИ V-3033 „за жилищно строителство“, кв. 154а, м. „с. Лозен“, район „Панчарево“.

Към заявлението е приложена скица с предложение за изменението, нотариален акт № 177, том I, рег.№ 4937, дело № 167 от 03.09.2012г., нотариален акт № 21, том I, рег.№ 156, дело № 15 от 08.03.2016г., нотариален акт № 83, том I, рег.№ 1794, дело № 70 от 26.06.2015г., нотариален акт № 3, том II, рег.№ 3993, дело № 179 от 16.12.2014 г., скица № 15-582908/21.11.2017г. за ПИ с идентификатор 44063.6221.3033, скица № 15-144151/28.03.2016г. за ПИ с идентификатор 44063.6221.4898 и скица № 15-144148/28.03.2016г. за ПИ с идентификатор 44063.6221.4899, всички издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София) и пълномощно.

Искането е разгледано от отдели „Устройствено планиране“ („УП“), „Благоустройствени дейности и публични пространства-Комуникации и транспорт и инженерни мрежи“ („БДПП-КТ и ИМ“) и „Правно-нормативно обслужване“ („ПНО“) и са дадени предписания.

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ („Жм1“) с устройствени параметри от втори ред на т.5 от Приложение към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО, съгласно Решение № 67 по Протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него.

Със заповед № РА50-396/23.05.2019 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на ПУП-ИПРЗ в териториален обхват: УПИ Ш-4899 „за жилищно строителство“ и УПИ П-4898 „за жилищно строителство“, кв.154а, м. „с.Лозен“ и ПР и ИПЗ на ПИ с идентификатор 44063.6221.3033 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-147-(1)/25.01.2019 г. заповедта е изпратена на заявителя и на кмета на район „Панчарево“ за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-147-(2)/22.07.2019 г. са внесени проект за одобряване на ПУП - ИПР на УПИ П-4898 „за ЖС“ и УПИ Ш-4899 „за ЖС“; ИПУР от о.т.14е до о.т.14ж; ПР за урегулиране на ПИ с идентификатор 44063.6221.3033 за създаване на нов УПИ V-3033 „за ЖС“ в кв.154А и нова задънена улица от о.т.14ж до о.т.14к (нова) и ИПЗ за нов УПИ V-3033 „за ЖС“ в кв.154А, м. „с.Лозен“, район „Панчарево“ с обяснителна записка, документи за собственост и скици.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-147-(3)/24.09.2019 г. проектът е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-147-(4)/22.10.2019 г. са внесени изходни данни от „Софийска вода“ АД от м. 08.2019 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-147-(5)/26.11.2019 г. са внесени декларация за липса на дървесна растителност, изготвена от ланд. арх. Хр. Кирумидчиева, заверена под № РПН18-ТП-321/02.2019 г. от район „Панчарево“; становище изх. № 10131-6078/ 29.10.2019 г. на директора на Регионална дирекция по околна среда и водите-София (РИОСВ-София), съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-147-(6)/18.12.2019 г. е внесено Удостоверение № 25-303795-05.12.2019 г. от СГКК гр. София 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. № САГ19-ГР00-147-(7)/13.03.2019 г. на заявителя е напомнено да представи съгласуван проект с „Басейнова дирекция „Дунавски район“.

С писмо изх. № РПН19-ДИ05-1380-(2)/12.03.2020 г. (вх. № в НАГ САГ19-ГР00-147-(8)/16.03.2020 г.) 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.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-147-(10)/09.06.2020 г. директорът на „Басейнова Дирекция Дунавски район“ към Министерството на околната среда и водите („МОСВ“) дава положително становище и не възразява срещу представения проект.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-147-(11)/24.07.2020 г. и във връзка със становището на отдел „БДПП“ на заявителя е указано да представи план-схеми по част „ВиК“, предварително съгласувани със „Софийска вода“ АД.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-147-(12)/13.01.2020 г. са внесени план-схеми по част „ВиК“, съгласувани от „Софийска вода“ АД с писмо изх. № ТУ-5381/21.12.2020 г., които са част от Регионални прединвестиционни проучвания (РПИП) на Столична община и ще бъдат одобрени с проектите от него.

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.7 от протокол № ЕС-Г-1/12.01.2021 г. със служебни предложения по техническото оформяне на проекта; служебно да се изискат доказателства за съобщаване на заповед № РА50-396/23.05.2019 г. на главния архитект на СО по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ; да се докаже законността на съществуващото застрояване в УПИ V-3033 или да не се потвърждава в застроителния план.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-147-(14)/07.04.2021 г. до кмета на район „Панчарево“ са поискани доказателства за съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ на заповедта за разрешаване изработването на проект.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-147-(15)/07.04.2021 г. възложителите са уведомени за решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-147-(13)/05.04.2021 г. са внесени коригирани проекти, съгласно решението на ОЕСУТ.

С писмо изх. № РПН21-ДИ05-855-(2)/12.05.2021 г., вх. № в НАГ САГ19-ГР00-147-(16)/12.05.2021 г. кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че заповед № РА50-396/23.05.2019 г. на главния архитект на СО е разгласена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения. Приложени са доказателства за горното.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството е по реда на §80 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение (ПЗР на ЗИД) на ЗУТ (ДВ, бр. 16 от 23.01.2021 г.).

Искането за одобряване на проекта за ИПРЗ е подадено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от Христо Дечев и Калин Николов, като собственици на ПИ с идентификатори 44063.6221.4898, 44063.6221.4899 и 44063.6221.3033 по КККР на с. Лозен съгласно представените документи за собственост, скица 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 физически лица за изграждане на улица - публична общинска собственост - основание по чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Жм1“, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Действащият подробен устройствен план попада в обхвата на ЗРКП на м. „с. Лозен“, одобрен със заповед № РД-09-129/21.05.1991 г. председателя на ИК на ОБНС „Панчарево“ с последващи частични ЗРП за кв. 154 и кв. 154А, одобрени както следва: Заповед № РД-09-50-15/18.01.1999 г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение на СОС № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003 г.; Заповед № РД-09-50-381/05.04.2007 г. на главния архитект на СО; Решение № 634 по протокол № 40 от 28.09.2017 г. и Решение № 157 по протокол № 37 от 28.03.2013 г. на СОС.

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

С проекта в частта на плана за регулация по искане на собствениците се изменят границите на УПИ II-4898 „за жилищно строителство“ и УПИ III-4899 „за жилищно строителство“ от кв.154А като се създават нови УПИ II-4898 „за жилищно строителство“ и УПИ III-4899 „за жилищно строителство“, изменя се улична регулация от о.т. 14е до о.т. 14ж, м. „с.Лозен“ като се предвижда нова задънена улица от о.т. 14ж до о.т. 14к (нова), урегулира се ПИ с идентификатор 44063.6221.3033 и се създава нов

УПИ V-3033 „за ЖС“ в кв.154А по имотни граници. Новите УПИ се отреждат за имотите по кадастрална карта.

Одобряването на ИПР на УПИ II-4898 „за жилищно строителство“ и УПИ III-4899 „за жилищно строителство“ по отношение на промяната на границите е на основание на чл.15, ал.1, изречение второ във връзка с чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, за конкретното предназначение „за жилищно строителство“ на нови УПИ е доказано съгласие на собствениците на имотите по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ, което обоснова фактическият състав на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, докато за ИПУР е налице чл.134, ал.1, т.1, предположение второ във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Начинът на урегулиране на нов УПИ V-3033 „за ЖС“ е съгласно принципът на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ се осигурява по действащата, изменена и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

Конкретното предназначение „за жилищно строителство“ е допустимо в устройствена зона „Жм1“ съгласно т. 5 на Приложение към чл. 3, ал. 1 от ЗУЗСО.

Предвид горното с проекта е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът в частта на ПЗ предвижда изграждане на свободностояща като начин на застрояване, ниска като характер триетажна жилищна сграда с височина на кота корниз (Нкк) ≤ 10 м. в нови УПИ II-4898 „за ЖС“ и УПИ III-4899 „за ЖС“ и пристрояване на съществуваща едноетажна сграда пристройка на триетажна жилищна сграда с височина на кота корниз (Нкк) ≤ 10 м., нова едноетажна сграда с височина на кота корниз (Нкк) ≤ 5 м. и гараж с височина на кота корниз (Нкк) ≤ 5 м. в нов УПИ V-3033 „за ЖС“ в кв. 154А, м. „с. Лозен“.

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.

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, чл. 33 от ЗУТ за междужилищните сгради в УПИ и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ съобразно класа улица.

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 съгласуван и са представени изходни данни от „Софийска вода“ АД.

Спазени са изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и изискването на чл.125, ал.7 от ЗУТ с 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.

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

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 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.

На основание чл. 81, ал. 4 (ред., ДВ, бр. 82/2012 г.) от ЗУТ „Отчуждаванията за прокарване на нова задънена улица в урегулирана територия по искане на собственици на поземлени имоти са за тяхна сметка.“

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 ПРЗ на ЗИДЗУТ, чл. 15, ал. 1, изречение второ във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6, чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 1, чл. 33 и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ, чл. 81, ал. 1, ал. 3, ал. 4, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствена категория „Жм1“ с устройствени параметри от втори ред на т. 5 от Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО, съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-10/23.02.2021 г., т. 5

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА:

1. Проект за изменение на плана за улична регулация на улица от о.т. 14е до о.т. 14ж, м. „с. Лозен“ за създаване на нова задънена улица от о.т. 14ж до о.т. 14к (нова), м. „с. Лозен“, район „Панчарево“ по кафявите линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Проект за изменение на плана за регулация на УПИ II-4898 „за ЖС“ и УПИ III-4899 „за жилищно строителство“, кв. 154А, м. „с. Лозен“ и създаване на нови УПИ II-4898 „за жилищно строителство“ и УПИ III-4899 „за жилищно строителство“ и план за регулация за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 44063.6221.3033 за създаване на нов УПИ V-3033 „за жилищно строителство“ в кв. 154А“, м. „с. Лозен“, район „Панчарево“ по червените, кафяви, сини и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и зашриховки, съгласно приложения проект.

3. Проект за изменение на план за застрояване за нови УПИ II-4898 „за жилищно строителство“, УПИ III-4898 „за жилищно строителство“ и УПИ V-3033 „за жилищно строителство“, кв. 154А“, м. „с. Лозен“, район „Панчарево“ без допускане на намалени разстояния към съседни имоти или 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 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) 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 25.11.2021 г., Протокол № 43, точка 7 от дневния ред,

по доклад № СОА21-ВК66-9636/14.10.2021 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев