



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 756

на Столичния общински съвет

от 25.11.2021 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП)-изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XIII-1664,1964,2010, кв.4м; плана за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6937.2221 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР); изменение на план за улична регулация (ИПУР) и план за улична регулация (ПУР), м. „с.Бистрица, в.з. Манастира“ и план-схеми по част „Водоснабдяване“ и „Електроснабдяване“, район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ16-ГР00-1497/22.03.2016 г. от Анатолий Лазаров и Румяна Якимова с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП-ИПРЗ на УПИ XIII-1664,1964,2010, кв.4м, м. „с.Бистрица, в.з. Манастира“ и ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6966.2221 по КККР на с. Бистрица.

Към заявлението са приложени: задание по чл.125 от ЗУТ, мотивирано предложение за ПУП, документи за собственост, скици за ПИ с идентификатори 04234.6937.2221 и 04234.6966.3401, издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София) и комбинирана скица по чл. 16 от ЗКИР.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, както следва: отдел „Устройствено планиране“ („УП“), отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“-„Инженерни мрежи“ („БДПП-ИМ“), отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“-„Комуникации и транспорт“ на („БДПП-КТ“) и отдел „Правно-нормативно обслужване“ („ПНО“) на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване в природна среда („Жм1“), с устройствени параметри от първи ред на т. 5 съгласно

Решение № 67 по Протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него и в устройствена зона: „Вилна зона“ („Жв“) с устройствени параметри от първи ред на т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно същото решение.

Със Заповед № РА50-548/29.08.2016 г. на главния архитект на СО е разрешено изработване на проект за ИПРЗ и ПРЗ в териториален обхват: УПИ XIII-1664,1964,2010, кв. 4м, м. „с. Бистрица, в.з. Манастира“, ПИ с идентификатори 04234.6937.2221 и 04234.6966.3401 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1497-(3)/31.08.2016 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за сведение и съобщаване на заинтересованите лица по чл. 131 по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1497-(4)/23.01.2017 г. са внесени за одобряване проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6937.2221 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXIII-6937.2221, ИПРЗ на УПИ XIII-1664,1964,2010 за създаване на нов УПИ XIII-6966.3401,6937.2221, кв.4м, м. „с.Бистрица, в.з. Манастира“, ПУР за откриване нова задънена улица от о.т.43а до о.т.43б с обяснителна записка.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1497-(5)/24.03.2017 г. проектът е изпратен до кмета на район „Панчарево“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1497-(7)/23.06.2017 г. са внесени изходни данни и план-схема по част „Водоснабдяване и канализация“, съгласувани от „Софийска вода“ АД с писмо изх. № ТУ-1754/13.06.2017 г. и съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и план-схема по част „Електроснабдяване“.

Представено е становище изх. № 12487/22.12.2016 г. от 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.

В изпълнение на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО е представено контролно заснемане на съществуващата растителност, заверено от дирекция „Зелена система“ СО на 14.11.2016 г. със забележка „да не се засяга съществуващата растителност“.

С молба вх. № САГ16-ГР00-1497-(11)/08.05.2018 г. от Румяна Якимова, като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6966.3401 е внесено ново мотивирано предложение за ИПР на УПИ XIII-1664,1964,2010 и образуване на нови три УПИ и прокарване на нова задънена улица.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1497-(12)/12.06.2018 г. са внесени проекти за ИПР и ИПРЗ на УПИ XIII-1664,1964,2010 и ПРЗ за нов XXIII-2221, кв.4м с приложени документи за собственост и скици.

Проектът е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) и с решение по т.1 от Протокол № ЕС-Г-90/27.11.2018 г. е върнат за изпълнение на служебните предложения.

С писмо изх. № РПН18-ВК08-562-(3)/07.12.2018 г., вх. № в НАГ САГ16-ГР00-1497-(15)/07.12.2018 г. кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок е постъпило възражение от възложителката Румяна Якимова. Приложени са доказателства и изразено положително становище по проекта на кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1497-(19)/22.03.2019 г. са внесени коригирани проекти, съгласно решението на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1497-(20)/27.03.2019 г. коригираният проект е изпратен до кмета на район „Панчарево“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писма с изх. №№№ РПН18-ВК08-562-6/17.09.2019 г., РПН20-ДИ05-783-1/17.11.2020 г. и РПН20-ДИ05-1268-5/09.06.2021 г. на кмета на район „Панчарево“ с приложени писмени доказателства проектът е редовно съобщен на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1497-(27)/21.02.2020 г. са внесени актуални геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени от отдел „БДПП“ на 28.02.2020 г.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по т. 1 от Протокол № ЕС-Г-53/24.08.2021 г. със служебни предложения по техническото оформяне на проекта.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750-(43)/29.06.2021 г. са внесени коригирани проекти, съгласно решението на ОЕСУТ и удостоверение от СГКК-София за съгласуване на проекта за изменение на КК, в изпълнение изискването на чл. 65, ал.2 и ал. 5 от Наредбата за ССПКККР.

Проектът е съгласуван с „ГИС София“ ЕООД за проверка за съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община, поддържани от дружеството.

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 ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Анатолий Лазаров като собственик на ПИ с идентификатори 04234.6937.2221 и от Румяна Якимова като собственик на ПИ с идентификатор и 04234.6966.3401 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево”, попадащи в нови УПИ XIII-3401 „за ЖС“, УПИ XXIV-3401 „за ЖС“ и УПИ XXV-3401 „за ЖС“, УПИ XXIII-2221 „за ЖС“, което се установява от представените в административното производство документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирани скици.

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 устройствени зони: „ЖМ1“ и „ЖВ“.

Разработката е контактна на подробния устройствен план ЗРКП на м. „с. Бистрица, вилна зона „Бистрица“ и вилна зона „Манастира“, одобрен със заповед № РД-50-09-357/17.06.1986 г. на главния архитект на София с последващ ЧЗРКП за кв. 4м, одобрен с Заповед № РД-09-50-468/20.08.1998 г. на главния архитект на София и потвърдена с Решение на СОС № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г.

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

По искане на собствениците се изменя плана за регулация на УПИ XIII-1664,1964,2010 от кв. 4м, като се създават нови УПИ XIII-3401 „за ЖС“, УПИ XXIV-3401 „за ЖС“ и УПИ XXV-3401 „за ЖС“. Урегулира се ПИ с идентификатор 04234.6937.2221 по КККР и се създава нов УПИ XXIII-2221 „за ЖС“ в кв. 4м, м. „с. Бистрица“ по границите на имота от кадастралната карта с изключение на частта от имота, попадаща в улица, което води до изменение на плана за регулация на контактни УПИ XV-1663А и УПИ XVI-2103 от кв. 4м на м. „с. Бистрица“.

С проекта се изменя плана за улична регулация от о.т. 42а до о.т. 43 и се прокарва нова задънена улица по нови о.т. 43а-о.т. 43б-о.т.43в-о.т. 43г до о.т. 43д.

ИПР на УПИ XIII-1664,1964,2010 от кв. 4м за създаване нови УПИ XIII-3401 „за ЖС“, УПИ XXIV-3401 „за ЖС“ и УПИ XXV-3401 „за ЖС“ обуславя основанието в чл.15, ал.1, изречение второ във връзка с чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, а именно съгласие на собственика на ПИ с идентификатор 04234.6966.3401 по КККР-имот по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. По отношение на ИПР на контактни УПИ XV-1663А и УПИ XVI-2103 от кв. 4м е налице

основанието в чл. 15, ал. 1, изречение второ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

ИПУР се одобрява на основание чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Новите УПИ се отреждат за имотите от кадастралната карта.

Начинът на урегулиране на нов УПИ ХХІІІ-2221 „за ЖС“ е по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

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

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

Предвиденото предназначение в новите УПИ „за жилищно строителство“ е допустимо в устройствена зона „Жм1“ и „Жв“, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 5 и т. 8.

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

Проектът в частта на ПЗ в УПИ ХХІV-3401 „за ЖС“ и УПИ ХХV-3401 „за ЖС“ предвижда изграждане на свободностоящи като начин на застрояване, ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Н) съответно $H \leq 8.5$ и $H \leq 7.0$ м., докато в нов УПИ ХІІІ-3401 „за ЖС“ се потвърждава съществуващата двуетажна жилищна сграда, узаконена съгласно акт за узаконяване 038/28.03.2005 г. на главния архитект на район „Панчарево“. Проектът за ПЗ за нов УПИ ХХІІІ-2221 „за ЖС“ установява комплексно застрояване на свободностоящи като начин на застрояване, ниски като характер двуетажни жилищни сгради с $H \leq 7.0$ м.

Застрояването на жилищна сграда е допустимо съгласно т. 5 и т. 8 на Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът за ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 и чл. 34 от ЗУТ за изискванията се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на имота, както и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица, както и чл. 33 от ЗУТ за отстоянията между сградите в УПИ ХХІІІ-2221 „за ЖС“.

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

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

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“. Представени са съгласувани план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“ и част „Водоснабдяване“.

Спазени са изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

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 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 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 и чл. 134, ал. 2, т. 2, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1, 3 и ал. 4 /ред. ДВ, бр. 82 от 2012 г./, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 110, ал. 1, т.1, чл. 17, ал. 1, чл. 31, ал. 1, 4, чл. 34, чл. 32, чл. 33, чл. 26, ал. 1, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствени категории „Жм1“, с устройствени параметри от първи ред на т. 5 съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него и „Жв“ с устройствени параметри от първи ред на т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно същото решение и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/24.08.2021 г., т. 1

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА:

1. Проект за изменение на плана за регулация (ИПР) на м. „с. Бистрица, в.з. Манастира“, район „Панчарево“, кв.4м, УПИ XIII-1664,1964,2010 за създаване на нови УПИ XIII-3401 „за ЖС“, УПИ XXIV-3401 „за ЖС“ и УПИ XXV-3401 „за ЖС“, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3401 и изменение на плана за улична регулация на улица от о.т.42а до о.т.43 и създаване на нова задънена улица от о.т.43а (нова) - о.т.43б (нова) - о.т.43в (нова) - о.т.43г (нова) до о.т.43д (нова) по кафявите и зелени линии, цифри, букви, текст, зачертавания и заштриховки, съгласно приложения проект.

2. Проект за план за регулация за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 04234.6937.2221 по КККР за създаване на нов УПИ XXIII-2221 „за ЖС“, кв. 4м и свързаното с това изменение на плана за регулация на контактни УПИ XV-1663А и УПИ XVI-2103 от кв. 4м, м. „с. Бистрица, в.з. Манастира“ по червените, сини, кафяви и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и заштриховки, съгласно приложения проект.

3. Проект за план за застрояване на нови УПИ XIII-3401 „за ЖС“, УПИ XXIV-3401 „за ЖС“, УПИ XXV-3401 „за ЖС“ и УПИ XXIII-2221 „за ЖС“, кв. 4м, м. „с. Бистрица, в.з. Манастира“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект.

4. План-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“ и „Електроснабдяване“.

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.

Разрешение за строеж се издава след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (<https://nag.sofia.bg>) 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 8 от дневния ред, по доклад № СОА18-ГР94-1023/2/28.10.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев