



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
<https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.1874 по КККР и изменение на плана за улична регулация (ПУР) за създаване на нова задънена улица от о.т. 58а до о.т. 59в, кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“, Столична община

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1290/15.06.2017 г. от „Строй Рент Билд“ ЕООД, с управител Дарио Стоев, с искане за разрешаване изработването на проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) и изменение на плана за улична регулация (ПУР) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.1874 по КККР, кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“ – Столична община.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-736/07.11.2017 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1290-[2]/10.11.2017 г. заповедта е изпратена в район „Витоша“ за разгласяването ѝ по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1290-[3]/23.02.2021 г. е внесено искане за заверяване на геодезическо заснемане и експертно становище за налина растителност.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1290-[5]/14.04.2021 г. е внесен проект за ПУП-ПРЗ и ИПУР с искане за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1290-[6]/09.06.2021 г. е внесено становище изх. № 5667-4858/02.06.2021 г. на директора на РИОСВ- София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1290-[7]/24.06.2021 г. проектът е изпратен в район „Витоша“ за съобщаването му на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1290-[8]/05.10.2021 г. на главния архитект на район „Витоша“ проектът е върнат след изпълнени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че няма постъпили възражения.

По преписката са представени: документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена на 23.03.2021г. от отдел „БДПП“ на НАГ-СО, с условие да не се засяга и уврежда съществуващата растителност; удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за ССПККР; съгласуван проект със „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ-627/03.02.2021 г. и съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 08.02.2021 г.

Проектът е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-67/19.10.2021г., т. 12, със служебно предложение: „Да се нанесе съществуващото и новопредвидено застрояване във всички УПИ в обхвата на проекта и да се приведе в съответствие по отношение на графичната част и наименованието му.“.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1290-[9]/26.10.2021 г. в изпълнение на решението на ОЕСУТ е внесен коригиран проект.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Строй Рент Билд“ ЕООД, с управител Дарио Стоев, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1970.1874, кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“ - предмет на плана, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици, издадени от СГКК- гр. София.

Действащият регулационен план за територията е одобрен със Заповед № 627 от 12.12.1960 г. на председателя на ИК на СГНС, Заповед № РД-09-50-735 от 12.10.2004 г. на главния архитект на София, Заповед № РД-09-50-1630 от 15.12.2007 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ПР се урегулира ПИ с идентификатор

68134.1970.1874, като се създава нов УПИ II-1874 „за ЖС“, кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“ по имотните граници на ПИ, без частта от имота, попадаща в улична регулация.

Във връзка с урегулирането на имота, с цел осигуряване на транспортен достъп, се изменя уличната регулация, като се създава задънена улица от о.т. 58а до о.т. 59в (нова), в която попада част от ПИ 68134.1970.1874 и част от ПИ 68134.1970.2252.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ II-1874 е предвидено да се осигури по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ и чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ

За одобряване на проекта за ПУП-ПР е налице основание по чл.110, ал.1 във връзка с чл.17, ал.1 от ЗУТ, а за одобряване на проекта за ИПУР е налице основание по чл.134, ал.1, т.1 във връзка с ал.2 и чл.81, ал.1 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ПЗ в нов УПИ II-1874 е предвидено изграждането на три жилищни сгради, които са разположени свободно като начин на застрояване и са указани като ниско като характер застрояване – с $KK \leq 7m.$, $KB = 8.50m.$

Планът за застрояване се одобрява при спазване изискването на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ, на чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничната регулационна граница на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване, на чл. 32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно, както и на чл.33 от ЗУТ за разстоянията между сградите в границите на УПИ.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица и между сградите в УПИ.

По действащия ОУП на СО, имотът – предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖмЗ), съгласно устройствена категория по т. 7 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение „за ЖС“ и предвиденото ново застрояване са допустими.

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

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

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ и ИПУР от компетентния за това орган, внесен е проект, който е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичният общински съвет на основание § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижими имоти ПИ с идентификатори ПИ 68134.1970.1874 и част от ПИ 68134.1970.2252 по КККР – собственост на физически лица, за изграждане на задънена улица – публична общинска собственост.

На основание чл.81, ал.4 от ЗУТ (отм. Ред., ДВ, бр.82/2012г.) отчуждаването е за сметка на собственика на имота-предмет на плана.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал.4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/19.10.2021 г., т. 12 от дневния ред.

ВНОСИТЕЛ:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Бойка Къдрева - Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева - Директор дирекция „ПНИФО“

урб. Златко Терзиев - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Теодора Моева - главен експерт в отдел „УП“

инж. Цветанка Римпова - главен експерт в отдел „УП“

инж. Илияна Цановска - главен експерт в отдел „УП“

Христина Златковска – главен юристконсулт в отдел „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.1874 по КККР и изменение на плана за улична регулация (ПУР) за създаване на нова задънена улица от о.т. 58а до о.т. 59в, кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“, Столична община

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1290/15.06.2017 г. от „Строй Рент Билд“ ЕООД, с управител Дарио Стоев, с искане за разрешаване изработването на проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) и изменение на плана за улична регулация (ПУР) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.1874 по КККР, кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“ – Столична община.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-736/07.11.2017 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1290-[2]/10.11.2017 г. заповедта е изпратена в район „Витоша“ за разгласяването ѝ по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1290-[3]/23.02.2021 г. е внесено искане за заверяване на геодезическо заснемане и експертно становище за налина растителност.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1290-[5]/14.04.2021 г. е внесен проект за ПУП-ПРЗ и ИПУР с искане за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1290-[6]/09.06.2021 г. е внесено становище изх. № 5667-4858/02.06.2021 г. на директора на РИОСВ-София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1290-[7]/24.06.2021 г. проектът е изпратен в район „Витоша“ за съобщаването му на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1290-[8]/05.10.2021 г. на главния архитект на район „Витоша“ проектът е върнат след изпълнени процедури

по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че няма постъпили възражения.

По преписката са представени: документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена на 23.03.2021г. от отдел „БДПП“ на НАГ-СО, с условие да не се засяга и уврежда съществуващата растителност; удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за ССПККР; съгласуван проект със „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ-627/03.02.2021 г. и съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 08.02.2021 г.

Проектът е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-67/19.10.2021г., т. 12, със служебно предложение: „Да се нанесе съществуващото и новопредвидено застрояване във всички УПИ в обхвата на проекта и да се приведе в съответствие по отношение на графичната част и наименованието му.“

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1290-[9]/26.10.2021 г. в изпълнение на решението на ОЕСУТ е внесен коригиран проект.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Строй Рент Билд“ ЕООД, с управител Дарио Стоев, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1970.1874, кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“ – предмет на плана, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици, издадени от СГКК- гр. София.

Действащият регулационен план за територията е одобрен със Заповед № 627 от 12.12.1960 г. на председателя на ИК на СГНС, Заповед № РД-09-50-735 от 12.10.2004 г. на главния архитект на София, Заповед № РД-09-50-1630 от 15.12.2007 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ПР се урегулира ПИ с идентификатор 68134.1970.1874, като се създава нов УПИ II-1874 „за ЖС“, кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“ по имотните граници на ПИ, без частта от имота, попадаща в улична регулация.

Във връзка с урегулирането на имота, с цел осигуряване на транспортен достъп, се изменя уличната регулация, като се създава задънена улица от о.т. 58а до о.т. 59в (нова), в която попада част от ПИ 68134.1970.1874 и част от ПИ 68134.1970.2252.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ II-1874 е предвидено да се осигури по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ и чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ

За одобряване на проекта за ПУП-ПР е налице основание по чл.110, ал.1 във връзка с чл.17, ал.1 от ЗУТ, а за одобряване на проекта за ИПУР е налице основание по чл.134, ал.1, т.1 във връзка с ал.2 и чл.81, ал.1 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ПЗ в нов УПИ II-1874 е предвидено изграждането

на три жилищни сгради, които са разположени свободно като начин на застрояване и са указани като ниско като характер застрояване – с $KK \leq 7m.$, $KB = 8.50m.$

Планът за застрояване се одобрява при спазване изискването на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ, на чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничната регулационна граница на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване, на чл. 32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно, както и на чл.33 от ЗУТ за разстоянията между сградите в границите на УПИ.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица и между сградите в УПИ.

По действащия ОУП на СО, имотът – предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖмЗ), съгласно устройствена категория по т. 7 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение „за ЖС“ и предвиденото ново застрояване са допустими.

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

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

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ и ИПУР от компетентния за това орган, внесен е проект, който е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичният общински съвет на основание § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижими имоти ПИ с идентификатори ПИ 68134.1970.1874 и част от ПИ 68134.1970.2252 по КККР – собственост на физически лица, за изграждане на задънена улица – публична общинска собственост.

На основание чл.81, ал.4 от ЗУТ (отм. Ред., ДВ, бр.82/2012г.) отчуждаването е за сметка на собственика на имота-предмет на плана.

Правно основание: 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал.4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от

ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/19.10.2021 г., т. 12 от дневния ред.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.1874 за създаване на нов УПИ II-1874 „за ЖС“, кв. 18 и изменение на плана за улична регулация за създаване на нова задънена улица от о.т. 58а до о.т. 59в (нова), кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“ по сините и червени линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект;
2. План за застрояване на нов УПИ II-1874 „за ЖС“, кв. 18, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (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 „Витоша“ 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 2021 г., Протокол № .. от2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

на Дирекция
Директор
„Правно-
нормативно,
информационно и
обслужване“
финансово

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНИФО

към Направление
„Архитектура и градоустройство“

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Бойка Къдрева - Директор дирекция „ТП“

урб. Златко Терзиев - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Теодора Моева - главен експерт в отдел „УП“

инж. Цветанка Римпова - главен експерт в отдел „УП“

инж. Илияна Цановска - главен експерт в отдел „УП“

Христина Златковска - главен юрисконсулт в отдел „ПНО“