



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: Допускане на устройството и застрояване преди 2025 г. на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6909.69 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекосперспективно развитие, определена с Общия устройствен план (ОУП) на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ21-ГР00-501/01.03.2021 г. от Виолета Ненкова с искане да се разреши изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т. 145, м. „Малинова долина Герена“ район „Панчарево“ за създаване на нова улица от о.т. 145 до о.т. 1280 (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица, за образуване на нов УПИ V-69 „за ЖС“, кв. 15а, м. „Малинова долина Герена“, район „Панчарево“, попадащ в територия, отредена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г. за далекосперспективно развитие.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; задание за изработване на проект за ПУП, изработено и подписано от собственика

на имот с идентификатор 04234.6909.69; мотивирано предложение за изработване на подробен устройствен план; скица № 15-442125-29.05.2020 г. за ПИ с идентификатор 04234.6909.69, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София); нотариален акт № 158, том LXVIII, рег. № 28460, дело № 21173/ 05.06.2020г.

С писмо изх. № РПН21-ДИ05-349-(1)/28.04.2021 г. е представено положително становище от кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-501-(3)/16.06.2021 г. е внесено ново мотивирано предложение за урегулиране на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица за образуване на нов УПИ V-69 „за ЖС“, кв. 15а, м. „Малинова долина Герена“.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-501-(6)/03.08.2021 г. са внесени нотариално заверена декларация от възложителя по чл. 15 от ЗУЗСО и писмо изх. № 13988-7154/03.08.2021 г. на Директор на Регионална дирекция по околна среда и водите-София (РИОСВ-София) със становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

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 имотът попада в устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ за „далекоперспективно развитие“ („Жм2д“) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ („Тзв“).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Виолета Ненкова, като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица, попадащ в нов УПИ V-69 „за жил. стр.“, което се установява от представените в производството документи, актове за собственост и скици от СГКК-София.

Разработката е контактна на ПУП на м. „Малинова долина-Герена“, одобрен със Заповед № РД-50-09-376/20.08.1993 г. на главния архитект на София с последващ ПРЗ за кв. 15, 15, 15а и 15б, одобрен с Решение на СОС № 14 по Протокол № 14 от 14.01.2021 г.

С Решение № 821 по Протокол № 45 от 21.12.2017 г. на СОС е допуснато изработване на проект за ПУП за ПИ 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица с обща площ 101 905 кв. м., съседен на имота - предмет на настоящото задание и мотивирано предложение, и двата попадащи в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

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).

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ „за жилищно строителство“ по имотните граници и до границата с устройствена зона „Тзв“ с изключение на частта от имота, попадаща в улица. Предвидено е ниско като характер и свободностоящо като начин застрояване, която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 6.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителя съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Съгласно данни от издадената от СГКК-София скица, общата площ на имота-предмет на устройствената процедура е 3209 кв. м.

Имотът прилежи на действаща улична регулация.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която за-явителите декларират, че поемат за своя сметка финансирането и изграждането на инженерните мрежи в обхвата на ПУП.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР.

Доказано е, че инвестиционната инициатива съответства на предвижданията на общия устройствен план, обхваща в значителна част устройствената зона за далекоперспективно развитие (Смф2д), контактен е на допуснато с Решение № 821 по Протокол № 45 от 21.12.2017 г. на СОС за съседен ПИ с идентификатор 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица изработване на ПУП и за инфраструктурата е осигурено финансиране, прилежи на действаща улична регулация по о.т.145 – о.т.128о, одобрена с Решение № 14/14.01.2021 г. на СОС, поради което устройството и застрояването на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица, следва да се допусне преди 2025 г.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното про-изводство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15 от ЗУЗСО, уст-ройствена категория по т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да допусне устройство и застрояване преди 2025 г. на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

ВНОСИТЕЛ:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“
Урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“

Стела Щерева –Директор на Дирекция „ПНИФО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Боян Недев /главен експерт в отдел „УП“/

инж. Ст. Стойчева – главен експерт в отдел „УП“

Мария Радева – юрисконсулт 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: Допускане на устройството и застрояване преди 2025 г. на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6909.69 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с Общия устройствен план (ОУП) на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ21-ГР00-501/01.03.2021 г. от Виолета Ненкова с искане да се разреши изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т. 145, м. „Малинова долина Герена“ район „Панчарево“ за създаване на нова улица от о.т. 145 до о.т. 1280 (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица, за образуване на нов УПИ V-69 „за ЖС“, кв. 15а, м. „Малинова долина Герена“, район „Панчарево“, попадащ в територия, отредена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г. за далекоперспективно развитие.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; задание за изработване на проект за ПУП, изработено и подписано от собственика на имот с идентификатор 04234.6909.69; мотивирано предложение за изработване на подробен устройствен план; скица № 15-442125-29.05.2020 г. за ПИ с идентификатор 04234.6909.69, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София); нотариален акт № 158, том LXVIII, рег. № 28460, дело № 21173/ 05.06.2020г.

С писмо изх. № РПН21-ДИ05-349-(1)/28.04.2021 г. е представено положително становище от кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-501-(3)/16.06.2021 г. е внесено ново мотивирано предложение за урегулиране на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица за образуване на нов УПИ V-69 „за ЖС“, кв. 15а, м. „Малинова долина Герена“.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-501-(6)/03.08.2021 г. са внесени нотариално заверена декларация от възложителя по чл. 15 от ЗУЗСО и писмо изх. № 13988-7154/03.08.2021 г. на Директор на Регионална дирекция по околна среда и водите-София (РИОСВ-София) със становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

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 имотът попада в устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ за „далекоперспективно развитие“ („Жм2д“) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ („Тзв“).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Виолета Ненкова, като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица, попадащ в нов УПИ V-69 „за жил. стр.“, което се установява от представените в производството документи, актове за собственост и скици от СГКК-София.

Разработката е контактна на ПУП на м. „Малинова долина-Герена“, одобрен със Заповед № РД-50-09-376/20.08.1993 г. на главния архитект на София с последващ ПРЗ за кв. 15, 15, 15а и 15б, одобрен с Решение на СОС № 14 по Протокол № 14 от 14.01.2021 г.

С Решение № 821 по Протокол № 45 от 21.12.2017 г. на СОС е допуснато изработване на проект за ПУП за ПИ 04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица с обща площ 101 905 кв. м., съседен на имота - предмет на настоящото задание и мотивирано предложение, и двата попадащи в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

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).

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ „за жилищно строителство“ по имотните граници и до границата с устройствена зона „Тзв“ с изключение на частта

от имота, попадаща в улица. Предвидено е ниско като характер и свободностоящо като начин застрояване, която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 6.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителя съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Съгласно данни от издадената от СГКК-София скица, общата площ на имота-предмет на устройствената процедура е 3209 кв. м.

Имотът прилежи на действаща улична регулация.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която за-явителите декларират, че поемат за своя сметка финансирането и изграждането на инженерните мрежи в обхвата на ПУП.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР.

Доказано е, че инвестиционната инициатива съответства на предвижданията на общия устройствен план, обхваща в значителна част устройствената зона за далекоперспективно развитие (Смф2д), контактен е на допуснато с Решение № 821 по Протокол № 45 от 21.12.2017 г. на СОС за съседен ПИ с идентификатор

04234.6909.518 по КККР на с. Бистрица изработване на ПУП и за инфраструктурата е осигурено финансиране, прилежи на действаща улична регулация по о.т.145 - о.т.128о, одобрена с Решение № 14/14.01.2021 г. на СОС, поради което устройството и застрояването на ПИ с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица, следва да се допусне преди 2025 г.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

Допуска устройство и застрояване преди 2025 г. на поземлен имот с идентификатор 04234.6909.69 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г. - устройствена зона „Жм2д“.

На основание чл. 21, ал. 5, изр. 1 от АПК решението не подлежи на оспорване.

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

на Дирекция

„Правно-

нормативно,

Информационно и

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНИФО

обслужване"

финансово

към Направление
„Архитектура и градоустройство"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“

Урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“

Стела Щерева –Директор на Дирекция “ПНИФО”

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Боян Недев /гл. експерт в отдел „УП“/

инж. Ст. Стойчева – главен експерт в отдел „УП“

Мария Радева – юриконсулт в отдел „ПНО“