



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

### РЕШЕНИЕ № 132

на Столичния общински съвет

от 10.03.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - плана за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6959.796 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) за създаване на нов УПИ I-796 „за жил. стр.", нов кв.52-а, м. „Орешковица - с. Бистрица", план за улична регулация (ПУР) от о.т.842-о.т.843 (нова)-о.т.844 (нова) и план-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване", район „Панчарево".

В Направление „Архитектура и градоустройство" (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-299/12.02.2020 г. от „Агроекоенерго" ЕООД с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП -ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.796 по КККР на с. Бистрица и ПУР от о.т.841 - о.т.842 (нова) до о.т.843 (нова), район „Панчарево".

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП - ПРЗ и ПУР, задание, съгласно изискването на чл.125 от ЗУТ, скица № 15-24590/14.01.2020 г. за ПИ с идентификатор 04234.6959.796, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), нотариален акт №10, том I, рег. № 560, дело № 10/26.01.2012 г., нотариален акт № 9, том I, рег.№ 559, дело № 9/26.01.2012г., комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ПИ с идентификатор 04234.6959.796, предварителни данни за наличието на „ВиК" мрежи и с вх. № ТУ- 6193/27.12.2019 г. и пълномощно.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-299-[2]/18.06.2020 г. е внесено коригирано мотивирано предложение за ПУП -ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.796 по КККР на с. Бистрица и ПУР от о.т.842 през о.т. 843 (нова) до о.т.844 (нова), м. „Орешковица - с.Бистрица", район „Панчарево" и задание, съгласно изискването на чл. 125 от ЗУТ.

Заявлението с приложените към него доказателства е разгледано от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствени зони: „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ („Ссп“) и „Терени за транспортна инфраструктура“ („Тти“), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със Заповед № РА50-520/25.06.2020 г. на главния архитект на СО е разрешено изработване на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.796 за създаване на нов УПИ 1-796 „за жил. стр.“, нов кв.52-а, м. „Орешковица - с.Бистрица“, ПУР от о.т.842-о.т.843 (нова)-о.т.844 (нова), район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-299-(3)/29.06.2020 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за сведение и разгласяване на заинтересованите лица по чл. 131 по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-299-(8)/28.09.2020 г. е внесен за одобряване проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.796, за създаване на нов УПИ I-796 „за жил. стр.“, нов кв. 52-а, м. „Орешковица -с.Бистрица“,ПУР от о.т.842 - о.т.843 (нова) - о.т.844 (нова), район „Панчарево“ с обяснителна записка.

Проектът е съгласуван от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 23.03.2020 г.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-6193/27.12.2019 г.

Представена е план-схема „Водоснабдяване“, съгласувана от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-748/08.08.2021 г.

Изпълнени са изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, като е представена декларация за липса на съществуваща растителност, заверена от началник отдел „БДПП“ на 04.08.2020 г.

Представено е становище от директора на Регионална дирекция по околна среда и водите - София (РИОСВ-София) под изх. № 10811-5244/02.09.2020 г., съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-299-(13)/22.04.2021 г. проектът е изпратен до кмета на район „Панчарево“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо с изх. № РПН21-ДИ05-479/1/21.07.2021 г. на кмета на район „Панчарево“ проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 и т.4 от ЗУТ. Изразено е положително становище на кмета на района. В законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т.8 от Протокол № ЕС-Г-70/02.11.2021 г. със служебни предложения:

отстоянията да се съобразят с чл. 34 от ЗУТ; да се представи удостоверение по чл. 65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-299-(15)/24.11.2021 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 ССПККР.

Проектът е съгласуван за проверка за съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ, а именно от „Агроекоенерго“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6959.796 по ККР на с.Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в нов УПИ I-796 „за жил. стр.“, кв. 52а (нов), което се установява от представените в административното производство 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 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, попада в урбанизирана територия в устройствена зона „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

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

Разработката е контактна на ПУП - ПРЗ за кв. 52 на м. Орешковица - с. Бистрица, одобрен с Решение № 45 по протокол № 69 от 31.01.2019 г. на СОС.

Проектът в частта на плана за регулация предвижда урегулиране на ПИ с идентификатор 04234.6959.796 по ККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-796 „за жил. стр.“, кв.52а (нов) по границите на имота от кадастралната карта с изключение на частта от имота, попадаща в улица.

Новият УПИ се отрежда за имота по кадастралната карта с конкретно предназначение за „жил. стр.“.

С проекта за план за улична регулация се предвижда продължаване на улица от о.т. 842-о.т. 843 (нова)-о.т. 844 (нова) .

Начинът на урегулиране на нов УПИ I-796 „за жил. стр.“ от кв.52а (нов) е съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Лицето (изходът) на новия УПИ до улица е осигурено с предвидена с проекта улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Предвиденото предназначение в нов УПИ „за жилищно строителство“ е допустимо в устройствена зона „Сср“ съгласно т. 43 на Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, както и предвидената улица в зона „Тти“ съгласно т.25 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, изречение второ от ЗУТ.

Проектът в частта на плана за застрояване ПЗ в нов УПИ I-796 „за жил. стр.“, нов кв.52 а, м. „Орешковица-с.Бистрица“ предвижда изграждане на свободностояща като начин на застрояване, ниска като характер двуетажна жилищна сграда с височина ( $h$ )  $\leq$  8.50 м.

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.

Проектът за ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите 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.

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

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 ПЗ 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 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 „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.

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, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 108, ал. 5, чл. 31, ал. 1 и ал. 4, чл. 32, чл.26, ал.1 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 25 и т. 43 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-70/02.11.2021 г., т. 8

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

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА:**

1. Проект за план за регулация (ПР) на ПИ с идентификатор 04234.6959.796 за създаване на нов УПИ I-796 „за жил. стр.“, нов кв. 52а, м. „Орешковица - с. Бистрица“, район „Панчарево“ и план за улична регулация (ПУР) за създаване на нова улица от о.т. 842- о.т. 843 (нова)-о.т. 844 (нова) по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Проект за план за застрояване на нов УПИ I-796 „за жил. стр.“, нов кв. 52а, м. „Орешковица - с. Бистрица“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

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

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.

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

След влизане в сила на заповедта, 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 Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 10.03.2022 г., Протокол № 49, точка 7 от дневния ред, по доклад № СОА22-ВК66-1651/17.02.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*