



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 570

на Столичния общински съвет

от 21.07.2022 година

За одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване за поземлени имот (ПИ) с идентификатори 14831.6532.11 и 14831.6532.12 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улици от о.т.201 до о.т.209 на южния локал на Околовръстен път и от о.т.204 до о.т.205а по плана на м. „Орлова круша“, план за улична регулация (ПУР) за създаване на нова улица от о.т. 204а до о.т. 202а и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по части: „водоснабдяване и канализация“ („ВиК“) и „вертикално планиране“, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“..

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило писмо изх. № РПН18-ТД26-586/1/04.06.2018 г. (вх. № САГ18-ТП00-282/05.06.2018г. на НАГ) от кмета на район „Панчарево“ с предложение за изработване на ПУП - ПУР за осигуряване на транспортен достъп до м. „Орлова круша“, район „Панчарево“ посредством нова връзка със Софийски околовръстен път (СОП).

Към писмото са приложени: заявление вх. № РПН18-ТД26-586/23.04.2018 г. от Георги Ранчев като управител на „Резиденшъл парк Лозен“ ЕООД и мотивирано предложение.

В писмото си кметът на район „Панчарево“ изразява положително становище на общинската администрация, предвид намерението на инвеститора да започне строителство на територията по ПРЗ, одобрен с Решение № 206 по Протокол № 60 от 10.04.2014 г. на Столичен общински съвет (СОС). Изграждането на предвидената в ОУП транспортна връзка ще елиминира опасността за създаване на конфликтна ситуация по време на строителството, тъй като по действаща улична регулация достъпът до територията се осъществява през с. Герман.

С писмо изх. № САГ18-ТП00-282-(1)/13.08.2018 г. от възложителя е поискано да представи предварително становище от „Агенция пътна инфраструктура“ и комбинирана скица по чл.16, ал.3 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) в обхвата на разработката.

Със заявление вх. № САГ18-ТП00-282-(2)/30.07.2020 г. е внесено мотивирано предложение, съгласувано от „Пътпроект 2000“ ООД - главен проектант на Софийски околновръстен път, технически проект част „Пътна“ с обяснителна записка, комбинирана скица по реда на чл.16, ал.3 от ЗКИР и пълномощно.

Със заявление вх. № САГ18-ТП00-282-(3)/23.09.2020 г. са внесени нови задание и мотивирано предложение, с което в обхвата на разработката се включват имоти с идентификатори 14831.6532.11 и 14831.6532.12, за които се предлага създаване на нов УПИ I-11,12 „за логистика, офиси и чисто производство“ в нов кв. 70, м. „Орлова круша“.

Към заявлението са приложени: нотариален акт № 53, том ССVIII, рег. № 88010, дело № 64701 от 20.12.2018 г. за ПИ с идентификатор 14831.6532.11 на името на „Резиденшъл парк Лозен“ ЕООД, скица № 15-88547/04.02.2019 г. за ПИ с идентификатор 14831.6532.11, издадена от СГКК - София; нотариален акт № 97, том ССVIII, рег. № 88007, дело № 64760 от 20.12.2018 г. за ПИ с идентификатор 14831.6532.12 на името на „Резиденшъл парк Лозен“ ЕООД; скица № 15-88549/04.02.2019 г. за ПИ с идентификатор 14831.6532.12, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК- София).

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

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствени зони: „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти); „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2) и в „Земеделска зона за застрояване на неземеделски нужди“ (Сср).

Със заповед № РА50-978/18.12.2020 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на ПУП-ПРЗ в териториален обхват: ПИ с идентификатори 14831.6532.11 и 14831.6532.12 по КККР на с. Герман, район „Панчарево“ и ПУР.

С писмо изх. № САГ18-ТП00-282-(4)/30.12.2020 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.

С писмо изх. № РПН21-ДИ05-43-(1)/16.02.2021 г. (вх. № в НАГ САГ18-ТП00-282- (7)/16.02.2021 г. в НАГ) кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ18-ТП00-282-(6)/11.02.2021 г. са внесени геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност,

заверени от отдел „БД“ на 02.03.2021 г. със становище: „дървета №№ 3, 8-11 да се компенсират 1:1“.

Със заявление вх. № САГ18-ТП00-282-(9)/05.08.2021 г. са внесени проект за одобряване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 14831.6532.11 и 14831.6532.12 по КККР на с. Герман за създаване на нов УПИ I-11,12 „за логистика и офиси“, нов кв. 70, м. „Орлова круша“, ИПУР на улици от о.т.201 до о.т.209 на южния локал на Околовръстен път и от о.т. 204 до о.т.205а по плана на м. „Орлова круша“, ПУР за създаване на нова улица от о.т.202а (нова) - о.т.202б (нова) - о.т.202в (нова) - о.т.204б (нова) до о.т.204а (нова) и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ, част „вертикално планиране“, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“ с обяснителна записка.

Представени са: Удостоверение № 25-590425/02.03.2021 г., издадено от СГКК- София, в изпълнение изискването на чл.65, ал.2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР; писмо с изх. № 3223-3316/14.04.2021 г. от директора на РИОСВ-София;

План за организация и безопасност на движението, съгласуван с Дирекция УАТ от 20.07.2021 г. и отдел „Пътна полиция“ - СДВР; съгласувани проекти с „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД от 26.02.2021 г. и „ЕСО“ ЕАД под № ЕСО- 1926-13/21.05.2021 г.

Със заявление вх. № САГ18-ТП00-282-(10)/20.08.2021 г. са внесени план-схема по част „Водоснабдяване и канализация“ и становище от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ- 770-29.03.2021 г., с което са съгласувани план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ18-ТП00-282-(11)/27.10.2021 г. до „Държавен вестник“ е изпратено обявление, а с писмо изх. № САГ18-ТП00-282-(12)/27.10.2021 г. проектът е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на основание чл.128, ал.2, във връзка с чл.128, ал.1 и за провеждане на обществено обсъждане на проекта по реда на чл.127, ал.1 от ЗУТ във връзка с чл. 12, ал. 1 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № РПН21-ВК08-1320-(2)/09.02.2022 г. (вх. № в НАГ САГ18-ТП00-282-(13)/09.02.2022г.) кметът на район „Панчарево“ удостоверява, че проектът за ПУП и план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са съобщени редовно на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ като в законоустановения срок не са постъпили възражения. Със заповед № РПН21-РД09-142/13.11.2021 г. на кмета на район „Панчарево“ е проведено обществено обсъждане на проекта. Приложени са писмени доказателства за съобщаването и положително становище от кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ18-ТП00-282-(14)/18.03.2022 г. е внесен проект с корекция в частта на ИПУР на СОП от о.т. 201 до о.т. 209. В частта на корекцията заинтересовани лица са възложителите и СО.

С писмо изх. № САГ18-ТП00-282-(15)/12.04.2022 г. до възложителите е напомнено да представят съгласуван проект с АПИ - МРРБ, което

изискване е залегнало в Заповед № РА50-978/18.12.2020 г. на главния архитект на СО.

Със заявление вх. № САГ18-ТП00-282-(16)/15.06.2022 г. е внесено съгласувателно писмо изх. № 53-00-6507/10.06.2022 г. от Агенция „Пътна инфраструктура“ към МРРБ.

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

Проектът и придружаващите документи са съгласувани от отделите на НАГ при СО.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ, т.13 от Протокол № ЕС-Г-41/21.06.2022 г. със служебно предложение да се представи коригирана обяснителна записка, което служебно предложение е изпълнено.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ИПУР и ПУР е направено от кмета на район „Панчарево“, докато искането за одобряване на проекта за ПРЗ от „Резиденшъл парк Лозен“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатори 14831.6532.11 и 14831.6532.12 по КККР на с. Герман, район „Панчарево“, попадащи в нов УПИ I-11,12 „за логистика и офиси“, което доказва изпълнението на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, съгласно представените документи за собственост и 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.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-37/04.07.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

По действащия ОУП на СО имотът, предмет на проекта, попада в урбанизирана територия в устройствена зона: „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти); „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район“ (Смф2) и в „Земеделска зона за застрояване на неземеделски нужди“ (Ссп).

Разработката е контактна на следните ПУП: ПРЗ на м. „Орлова круша“, кв.59, 60, 61, 62, 63, 64, одобрен с Решение на СОС № 206 по протокол № 60 от 10.04.2014 г. и Решение на СОС № 47 по протокол № 4 от 03.12.2015 г. за поправка на ОФГ; ПРЗ на м. „Врана-Лозен-Триъгълника“, одобрен с Решение № 20 по протокол № 32 от 10.12.2001 г. на СОС и ИПР на м. „Околовръстен път“, одобрен с Решение № 145 по протокол № 7 от 28.01.2016 г. на СОС.

С проекта в частта на ПР по искане на собствениците се урегулират ПИ с идентификатори 14831.6532.11 и 14831.6532.12 по КККР на с. Герман като се създава нов УПИ I-11,12 „за логистика и офиси“, нов кв.70, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“, като регулационните линии се поставят в съответствие с имотните граници, с изключение на частите от имотите, попадащи под улична регулация.

Новият УПИ е отреден за имотите по кадастрална карта.

Начинът на урегулиране на новия УПИ I-11,12 е според принципа на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Предвиденото предназначение в новия УПИ „за логистика и офиси“ е допустимо в устройствена зона „Смф2“, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

С проекта се изменя плана за улична регулация от о.т. 201 до о.т.209 на южния локал на Околовръстен път и от о.т. 204 до о.т. 205а по плана на м. „Орлова круша“ и се създава нова улица от о.т. 202а (нова) - о.т. 202б (нова)- о.т. 202в (нова)-о.т. 204б (нова) до о.т. 204а (нова).

Достъпът до новия УПИ се предвижда да се осъществи чрез новопредвидената улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал. 4 от ЗУТ.

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

Проектът в частта на ПЗ предвижда свободностояща като начин на застрояване и ниска като характер на застрояване двуетажна, нежилищна сграда за логистика и офиси с $(h) \leq 10$ м в нов УПИ I-11, 12.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху проекта, 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 изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ 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.

Проектът е съгласуван с „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД и „ЕСО“ ЕАД. Представени са план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, част „водоснабдяване и канализация“, съгласувани със „Софийска вода“ АД и част „вертикално планиране“.

Представени са проект за постоянна организация на движението, съгласуван с Дирекция „УАТ“ и отдел „Пътна полиция“ - СДВР и съгласуван проект с Агенция „Пътна инфраструктура“ към МРРБ.

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-18-37/04.07.2011 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, внесенят 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, чл.134, ал.1, т.1, предложение второ във връзка с ал.2, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.110, ал.1, т.1, чл.17, ал.2, т.3 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4, чл.35, ал.2, чл.26, ал.1 от ЗУТ, чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, устройствени категории, съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО: „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти); „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2) и в „Земеделска зона за застрояване на неземеделски нужди“ (Сср) и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., т. 13

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 от о.т. 201 до о.т.209 на южния локал на м. „Околовръстен път“ и на улица от о.т. 204 до

о.т. 205а по плана на м. „Орлова круша“ и план за улична регулация за създаване на нова улица о.т. 202а (нова) - о.т. 202б (нова)- о.т. 202в (нова)- о.т. 204б (нова) до о.т. 204а (нова) по зелените, кафяви, сини и червени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Проект за план за регулация за урегулиране на ПИ с идентификатори 14831.6532.11 и 14831.6532.12 по КККР на с. Герман и създаване на нов УПИ I-11,12 „за логистика и офиси“, нов кв. 70, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“ по червените и сини линии, цифри, текст и букви, съгласно приложения проект.

3. Проект за план за застрояване на нов УПИ I-11,12 „за логистика и офиси“, нов кв.70, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“ при съобразяване на сервитут на ВЕЛ 220 kV, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между сгради, включително през улица.

4. План-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части: „водоснабдяване и канализация“ и „вертикално планиране“ в обхвата на проекта.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

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.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (nag.sofia.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 21.07.2022 г., Протокол № 60, точка 34 от дневния ред,

по доклад № СОА22-ВК66-7682/11.07.2022 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев