



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 790

на Столичния общински съвет

от 27.10.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план /ПУП/ - изменение на плана за регулация УПИ I-224, 225, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 506, 219, 551, 247, 259, 481 „за производство и ОО“ от кв.9, УПИ I-205, 239, 288, 297, 298, 527, 596, 554, 337, 489, 507, 853, 592, 589, 597, 594 „за производство и ОО“ от кв.10, УПИ I- 546, 662, 511, 217, 274, 305, 508, 839, 216, 547, 292, 919, 590 „за производство и ОО“ от кв.11 и УПИ I- 221, 246, 250, 269, 336, 291, 304, 231, 286, 287, 510, 879 „за производство и ОО“ от кв.12, м. „Юбилейна гора I и II част“, район „Овча купел“ - Столична община.

Подробният устройствен план на м. „Юбилейна гора I и II част“, одобрен с решение № 437 от 09.07.2015г. и решение № 329 по протокол № 54 от 31.05.2018 г. на Столичен общински съвет за поправка на очевидна фактическа грешка, е изработен по реда на чл. 16 и чл. 17 от ЗУТ на базата на кадастрална карта.

В процедурата по издаване на заповеди за индивидуализиране на поземлените имоти по чл. 16, ал. 6 от ЗУТ са постъпили писма с изх. № РОК19-ВК08-801-[2]/03.10.2019г. и № РОК19-ВК08-801-[3]/18.11.2019 г. от кмета на район „Овча купел“, (регистрирани с направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община с вх.№ САГ16-ДР00-331-[19]/04.10.2019 г. и № САГ16-ДР00-331-[20]/18.11.2019 г.), относно констатирани различия в площите на новообразуваните УПИ с влезлия в сила план на местност „Юбилейна гора I и II част“. Съгласно представените скици от АГКК, посочените площи за някои от новообразуваните имоти се различават от площите в придружаващата таблица към одобрения план.

С писмо изх. № САГ16-ДР00-331-[21]/19.12.2019г. директорът на дирекция „Териториално планиране“ е поискал информация за кои конкретни урегулирани поземлени имоти са установени несъответствия в площите. С писмо с изх.№ РОК19-ВК08-801-[5]/07.01.2020г. (регистрирано с вх. № САГ16-ДР00-331-[22]/07.01.2020г.) от кмета на район „Овча купел“ е предоставен списък на урегулираните поземлени имоти с несъответствия

в площите, като в справката не са включени УПИ с разминаване в квадратурата до 2м². Данните са изпратени в табличен вид заедно с 36 бр. скици на имотите, издадени от СГКК- гр. София.

Предоставената информация и скици са изпратени в отдел „ГКД“ за анализ и становище по констатираните разлики. От извършения анализ и изчисления на площите на имотите по кадастрална карта и на УПИ в таблицата към плана, съгласно подадената информация от район „Овча купел“, са установени несъответствия в площите. След направеното проучване е констатирано, че за част от УПИ несъответствието в площите по таблицата към плана и скиците, издадени от СГКК-гр. София, е под 1% - стойности в границите на допустимата точност, определена в съответствие с чл.19 от Наредба №РД-02-20-5/2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри и планът в частта на тези имоти не следва да се преработва.

С писмо вх.№ САГ16-ДР00-331-[23]/06.03.2020г. е постъпила молба от „Ей Джи Ай-Би Ар и Партисипейшънс 4“ ЕООД за остстраняване на установени несъответствия между посочените площи на УПИ в таблицата към плана и площите на същите УПИ, получени след издаването на скици от СГКК-гр. София по графичната част на плана, което възпрепятства издаването на заповеди по реда на чл. 16, ал. 6 от ЗУТ. Към писмото са приложени нотариални актове за 53 имота на „Кестрел Инвестмънт България“ АД, договор за продажба на търговското предприятие на „Кестрел Инвестмънт България“ АД от 07.11.2017 г., купувач „Ей Джи Ай-Би Ар и Партисипейшънс 4“ ЕООД, заедно с приложение № 1 - списък на недвижимите имоти, включително имотите в обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ с номера по предходен кадастрален план.

С писмо вх.№ САГ16-ДР00-331-[24]/06.03.2020г. заявителите са уведомени да представят документи за собственост и декларация от собствениците със заявено съгласие за създаване на УПИ с отреждане за всички имоти на дружеството, без да се променя графиката на плана. Съгласно писмо вх.№ САГ16-ДР00-331-[25]/09.09.2020г. от „Ей Джи Ай-Би Ар И Партисипейшънс 4“ ЕООД, чрез упълномощено лице адв.

Женя Димитрова, всички описани в заявлението имоти са отредени в изключителна собственост на дружеството. Изразено е съгласие създадените за тях УПИ да се отредят за всички имоти на дружеството.

Приложени са документи за собственост.

С писмо вх.№ САГ16-ДР00-331-[25]/09.09.2020г. е представена декларация по чл. 16, ал.5, т. 2 от ЗУТ от законните представители на „Ей Джи Ай-Би Ар и Партисипейшънс 4“ ЕООД за съгласие УПИ I в кв. 9, УПИ I в кв. 10, УПИ I в кв. 11, УПИ I в кв. 12 да се отредят за всички имоти на дружеството в м. „Юбилейна гора“ и м. „Йовиченица“, като се запази без промяна графиката на одобрените УПИ по одобрения ПУП с Решение №437 по протокол №85/09.07.2015г.

ПР на м. „Юбилейна гора I-ва и II-ра част“ е разгледан на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-1 от 12.01.2021г., т. 6 със служебни предложения:

1. Да се възложи анализ на площите на УПИ в обхвата на целия ПУП на м. „Юбилейна гора I-ва и II-ра част“, за да се установи съответствието на площите на УПИ, определени в таблицата към плана и същите площи в кадастралната карта, получени след влизане в сила на плана. Да се съпоставят площите на ПИ от кадастралната на карта, въз основа на която е изработен плана, спрямо площите на образуванията за тях УПИ и да се изчисли коефициента на редукция.

Изготвеният анализ за имотите в обхвата на плана, да се докладва на ОЕСУТ.

2. Да се уведоми писмено кмета на р-н „Овча купел“ за възможността да се издават индивидуализиращи заповеди по реда на чл.16, ал.6 от ЗУТ за УПИ, за които несъответствието в площите по таблицата към плана и скиците, издадени от СГКК - гр. София е под 1%.

3. Да се измени служебно плана за регулация на м. „Юбилейна гора I-ва и II-ра част“, като УПИ, създадени за имотите на „Ей Джи Ай-Би Ар и партисипейшънс 4“ ЕООД се отредят за всички имоти на дружеството, без да се променя графиката на плана, предвид установената явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания в обхвата на УПИ I в кв. 9, УПИ I в кв. 10, УПИ I в кв. 11, УПИ I в кв. 12, без изменение на границите на УПИ и след доказване на собствеността върху ПИ с идентификатори 68134.4300.879 / 68134.4300.481 по КККР.

По служебно възлагане е изготвена таблица от „ГИС-София“ ЕООД с анализ на площите на УПИ с изчислен реален коефициент на редукция в обхвата на целия ПУП на м. „Юбилейна гора I и II част“.

С писмо изх. № САГ16-ДР00-331-[31]/17.06.2021г. от Главния архитект на София до кмета на район „Овча купел“ е изпратена таблица с имоти, за които разликата в площите е до 1.00% от площта на ПИ по КККР. Действащата КККР е изготвена на база влезлия ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ и стойностите на констатираните разлики са в допустимата точност, определена в съответствие с чл.19 от Наредба № РД-02-20-5/2016г.

ПР на м. „Юбилейна гора I и II част“ е разгледан от ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-52 от 17.08.2021г. т.3, със служебни предложения относно УПИ I от кв.9, УПИ I от кв.10, УПИ I от кв.11 и УПИ I от кв.12: Предлага на главния архитект на СО да нареди служебни изменения на план за регулация и застрояване, включително УПИ I от кв.9, УПИ I от кв.10, УПИ I от кв.11 и УПИ I от кв.12, които са създадени за имотите, собственост на заявителя и се отредят за всички имоти на дружеството без да се променят границите на УПИ, съгласно т.6 от решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-1 от 12.01.2021г.

С писмо вх. № САГ16-ДР00-331-[34]/16.09.2021г. от „Ей Джи Ай- Би Ар и партисипейшънс 4“ ЕООД е представена комбинирана скица за ПИ с пл. № 481 по кадастрален план, одобрен със заповед № РД-09-357/25.11.2005 г. и удостоверение за идентичност по внесените документи за собственост.

Със заповед № РА50-845/19.11.2021г. на главният архитект на Столична община е разрешено да се изработи служебно проект за изменение на план за регулация в следния териториален обхват: УПИ I-224,225,1129,1130,1131,1132,1133,506,219,551,247,259,481 „за производство и ОО“ от кв.9, УПИ I- 205, 239, 288, 297, 298, 527, 596, 554, 337, 489, 507, 853, 592, 589, 597, 594 „за производство и ОО“ от кв.10, УПИ I-546,662,511,217,274,305,508,839,216,547,292,919,590 „за производство и ОО“ от кв.11 и УПИ I- 221,246,250,269,336,291,304,231,286,287,510,879 „за производство и ОО“ от кв.12, м. „Юбилейна гора I и II част“, район „Овча купел“-СО.

С писмо изх. № САГ16-ДР00-331-[36]/25.11.2021г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел“ за сведение и изпълнение.

С писмо изх. № САГ16-ДР00-331-[37]/01.12.2021г. до управителя на „ГИС София“ ЕООД е възложено изработване на проект за ПУП – изменение на плана за регулация, съгласно заповед № РА50-845/19.11.2021г. на главният архитект на СО.

С писма изх. № 07-00-601/8/16.02.2022 г. (вх. № САГ16-ДР00-331-[41]/16.02.2022г. в НАГ) от „ГИС София“ ЕООД е представен проект за ПУП-ИПР на УПИ I от кв.9, кв.10, кв.11 и кв.12 в м. „Юбилейна гора I и II част“, район „Овча купел“ -СО.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че по ОУП на СО имотите попадат в устройствена зона - „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

В писмо с изх. № САГ16-ДР00-331-[49]/27.04.2022г. Главния архитект на СО е поискал изготвяне на експертни оценки за определяне на пазарни цени на ПИ във връзка с ПУП - ИПР на УПИ I от кв.9, УПИ I от кв.10, УПИ I от кв.11 и УПИ I от кв.12 на м. „Юбилейна гора I и II част“, като с писмо с вх. № САГ16-ДР00-331- [52]/26.05.2022г. същите са предоставени от консултантска къща „АМРИТА“ ООД.

Представените експертни оценки са приети с Протокол № ЕС-ПО- 06/26.05.2022г. по т.1 на Комисията за определяне на пазарни оценки на ПИ по реда на чл.16, ал.4 от ЗУТ Проектът за ПУП - ИПР на УПИ I от кв.9, УПИ I от кв.10, УПИ I от кв.11 и УПИ I от кв.12 на м. „Юбилейна гора I и II част“, заедно с изготвените експертни оценки за определяне на пазарни цени е обявен на заинтересованите лица.

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-37/07.06.2022 г., т. 5 със служебно предложение: да се

представят доказателства във връзка със съобщаването по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПР е направено от заинтересованото лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „ЕЙ ДЖИ ЕЙ-БИ АР и партисипейшънс 4“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатори 68134.4300.205, 68134.4300.216, 68134.4300.217, 68134.4300.219, 68134.4300.221, 68134.4300.224, 68134.4300.225, 68134.4300.231, 68134.4300.239, 68134.4300.246, 68134.4300.247, 68134.4300.250, 68134.4300.259, 68134.4300.269, 68134.4300.274, 68134.4300.286, 68134.4300.287, 68134.4300.288, 68134.4300.291, 68134.4300.292, 68134.4300.297, 68134.4300.298, 68134.4300.304, 68134.4300.305, 68134.4300.336, 68134.4300.337, 68134.4300.481, 68134.4300.489, 68134.4300.506, 68134.4300.507, 68134.4300.508, 68134.4300.510, 68134.4300.511, 68134.4300.527, 68134.4300.546, 68134.4300.547, 68134.4300.551, 68134.4300.554, 68134.4300.589, 68134.4300.590, 68134.4300.592, 68134.4300.594, 68134.4300.596, 68134.4300.597, 68134.4300.662, 68134.4300.839, 68134.4300.853, 68134.4300.879, 68134.4300.919, 68134.4300.1129, 68134.4300.1130, 68134.4300.1131, 68134.4300.1132, 68134.4300.1133 по кадастралната карта, върху която е изработен ПУП, одобрен с Решение № 437 от 09.07.2015г. на СОС и Решение № 329 от 31.05.2018г. на СОС.

По смисъла на чл. 131 от ЗУТ заинтересовани са само лицата, по чиято инициатива се изменя ПУП-а, като с настоящият проект се променя само отреждането на УПИ I от кв.9, УПИ I от кв.10, УПИ I от кв.11 и УПИ I от кв.12 на м. „Юбилейна гора I и II част“ за поземлените имоти собственост „ЕЙ ДЖИ ЕЙ-БИ АР и партисипейшънс 4“ ЕООД, без промяна на предназначението и без промяна на границите.

Одобряването на проекта е от компетенциите на Столичния общински съвет на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ във връзка териториалния обхват на плана - над три квартала.

Действащия ПУП - ПРЗ на м. „Юбилейна гора I и II част“ е одобрен с Решение № 437 от 09.07.2015г. на СОС и Решение № 329 от 31.05.2018г. на СОС за поправка на ОФГ. С плана са определени УПИ по правилата на чл. 16 от ЗУТ за всеки имот в обхвата, с посочен номер по кадастрална карта.

Кадастралната карта на район „Овча купел“ е одобрена със заповед № РД-18-88 от 11.12.2007г. на изпълнителния директор на АГКК.

За имотите на заявителите в обхвата на плана са отредени УПИ I- 224, 225, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 506, 219, 551, 247, 259, 481 „за производство и ОО“ от кв.9, УПИ I- 205, 239, 288, 297, 298, 527, 596, 554, 337, 489, 507, 853, 592, 589, 597, 594 „за производство и ОО“ от кв.10, УПИ I-546, 662, 511, 217, 274, 305, 508, 839, 216, 547, 292, 919, 590 „за

производство и ОО“ от кв.11 и УПИ I-221, 246, 250, 269, 336, 291, 304, 231, 286, 287, 510, 879 „за производство и ОО“ от кв.12. С представените по преписката документи за собственост и скици заявителите се легитимират като собственици на имоти, послужили за основа при обособяването на посочените УПИ.

След одобряване на ПУП в кадастралната карта са попълнени ПИ с идентификатори 68134.4300.8282 /УПИ I, кв.9/, 68134.4300.8298 /УПИ I, кв.10/, 68134.4300.8300 /УПИ I, кв.11/ и 68134.4300.8284 /УПИ I, кв.12/.

В производството по издаване на заповеди по чл.16, ал.6 от ЗУТ се установява, че площта на урегулирането поземлени имоти се отговаря на площта на поземлените имоти, за които са отредени след тяхната редукция с 20%.

С възложените и изработени нови пазарни оценки се установява, че редуцираната площ на всички имоти с 20% отговаря на общата площ на УПИ I от кв. 9, кв. 10, кв. 11, кв. 12, поради което е следвало тези УПИ да се отредят за всички имоти по КК – собственост на едно лице „ЕЙ ДЖИ ЕЙ-БИ АР и партисипейшънс 4“ ЕООД.

Налице е явна фактическа грешка в плана, която има значение за неговите предвиждания - основание за изменение на плана по чл.134, ал.2, т.4 от ЗУТ.

Предвид горното, изменението на плана за регулация се изразява в промяна на отреждането на УПИ I- 224, 225, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 506, 219, 551, 247, 259, 481 „за производство и ОО“ от кв.9, УПИ I- 205, 239, 288, 297, 298, 527, 596, 554, 337, 489, 507, 853, 592, 589, 597, 594 „за производство и ОО“ от кв.10, УПИ I- 546, 662, 511, 217, 274, 305, 508, 839, 216, 547, 292, 919, 590 „за производство и ОО“ от кв.11 и УПИ I- 221, 246, 250, 269, 336, 291, 304, 231, 286, 287, 510, 879 „за производство и ОО“ от кв.12, които са създадени за имотите собственост на заявителя. Същите се преотреждат за всички имоти на дружеството, без да се променят границите на УПИ и предназначението им.

УПИ се отреждат за имотите в КК към момента на одобряване на ПУП с Решение № 437 от 09.07.2015г. на СОС и Решение № 329 от 31.05.2018г. на СОС, в който е допусната ЯФГ, с оглед правилното определяне с оглед на собствеността за кои имоти са образувани урегулираните поземлени имоти и с оглед законосъобразното издаване на заповедите по чл. 16, ал. 6 от ЗУТ.

Основанията за одобряване на проект за изменение на действащия план за регулация е и нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на заинтересованото лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Конкретното предназначение „за производство и ОО“ на новите УПИ се запазва, съгласно действащ ПУП.

Предложеното изменение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Достъпът до новите УПИ I от кв.9, УПИ I от кв.10, УПИ I от кв.11 и УПИ I от кв.12 се предвижда по действащия план за регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

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

Планът за регулация е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПР от компетентния за това орган, внесеният проект е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

С писмо с изх. № РОК22-ВК08-346-[6]/16.08.2022 г. (№ САГ16-ДР00-331-[57]/17.08.2022 г.) в изпълнение на служебното предложение на ОЕСУТ, кмета на район „Овча купел“ е изпратил доказателства по обявяването на заповед № РА50-845/19.11.2021г. по реда на чл.124б, ал.4 от ЗУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.129, ал.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.4 и 6, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, чл.128, ал.14 от ЗУТ, устройствена категория по т.13 и т.34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-1 от 12.01.2021г., т. 6 и № ЕС-Г-52 от 17.08.2021г. т.3 и ОЕСУТ № ЕС-Г-37 от 07.06.2022г., т. 5

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

Изменение на плана за регулация на УПИ I-224, 225, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 506, 219, 551, 247, 259, 481 „за производство и ОО“ от кв.9, УПИ I-205, 239, 288, 297, 298, 527, 596, 554, 337, 489, 507, 853, 592, 589, 597, 594 „за производство и ОО“ от кв.10, УПИ I-546, 662, 511, 217, 274, 305, 508, 839, 216, 547, 292, 919, 590 „за производство и ОО“ от кв.11 и УПИ I-221, 246, 250, 269, 336, 291, 304, 231, 286, 287, 510, 879 „за производство и ОО“ от кв.12 за преотреждането им в нови УПИ I- 205, 216, 217, 219, 221, 224, 225, 231, 239, 246, 247, 250, 259, 269, 274, 286, 287, 288, 291, 292, 297, 298, 304, 305, 336, 337, 481, 489, 506, 507, 508, 510, 511, 527, 546, 547, 551,554, 589, 590, 592, 594, 596, 597, 662, 839, 853, 879, 919, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133 „за производство и ОО“ от кв.9, УПИ I-205, 216,

217, 219, 221, 224, 225, 231, 239, 246, 247, 250, 259, 269, 274, 286, 287, 288, 291, 292, 297, 298, 304, 305, 336, 337, 481, 489, 506, 507, 508, 510, 511, 527, 546, 547, 551, 554, 589, 590, 592, 594, 596, 597, 662, 839, 853, 879, 919, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133 „за производство и ОО“ от кв.10, УПИ I-205, 216, 217, 219, 221, 224, 225, 231, 239, 246, 247, 250, 259, 269, 274, 286, 287, 288, 291, 292, 297, 298, 304, 305, 336, 337, 481, 489, 506, 507, 508, 510, 511, 527, 546, 547, 551, 554, 589, 590, 592, 594, 596, 597, 662, 839, 853, 879, 919, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133 „за производство и ОО“ от кв.11 и УПИ I- 205, 216, 217, 219, 221, 224, 225, 231, 239, 246, 247, 250, 259, 269, 274, 286, 287, 288, 291, 292, 297, 298, 304, 305, 336, 337, 481, 489, 506, 507, 508, 510, 511, 527, 546, 547, 551, 554, 589, 590, 592, 594, 596, 597, 662, 839, 853, 879, 919, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133 „за производство и ОО“ от кв.12 – без промяна на границите и предназначението им, м. „Юбилейна гора I и II част“, район „Овча купел“ на СО, по зелените цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

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 одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (www.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 „Овча купел“ 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 27.10.2022 г., Протокол № 64, точка 11 от дневния ред, по доклад № СОА22-ВК66-10988/1/23.09.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев

