



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 198

на Столичния общински съвет

от 28.05.2020 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - ПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.2043.799, 68134.2043.800, 68134.2043.801, 68134.2043.802, 68134.2043.804, 68134.2043.993, 68134.2043.994 и 68134.2043.4175 по КККР на район „Витоша“, създаване на нов УПИ III-799,800,801,802,994,804,993 „за жс“, кв.53а и нов УПИ VII-4175 „за жс“ в кв.48а, м. „в.з. Симеоново-север“; изменение на план за улична регулация (ИПУР) за продължаване на задънена улица от о.т.289г до о.т.289е и изменение на профила на улица от о.т.45-о.т.46 за отваряне на вход-изход от ул. „Проф. Димитър Пасков“, създаване на пешеходна алея в северната част на ПИ 68134.2043.993, м. „в.з. Симеоново-север“ с план-схеми по чл.108 ЗУТ по части „ВиК“ и „Електроснабдяване“, район „Витоша“, Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-1121/21.05.2018 г. от „РЕУТ“ ЕООД, чрез упълномощен представител от управителя на дружеството Иаир Гелфер, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване в обхвата на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.2043.799, 68134.2043.800, 68134.2043.801, 68134.2043.802, 68134.2043.804, 68134.2043.993 и 68134.2043.994 по КККР на район „Витоша“, за създаване на общ за тях УПИ и изменение на плана за улична регулация за създаване на достъп до новообразувания УПИ. Поземлените имоти попадат в неурегулирана територия между квартали 45, 49а и 65 по плана на м. „в.з. Симеоново-север“ и квартали 32а и 53 по плана на м. „кв. Симеоново“, район „Витоша“.

Към заявлението е приложено задание, отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ, мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ и ИПУР, 7 броя скици за ПИ с идентификатори 68134.2043.799, 68134.2043.800, 68134.2043.801, 68134.2043.802, 68134.2043.804, 68134.2043.993 и

68134.2043.994, издадени от СГКК София, документи за собственост - 8 нотариални акта, пълномощно, 2 броя удостоверения за пълна проектантска правоспособност на арх. Юлий Василев и инж. Ангел Янакиев.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1244/01.06.2018 г. от Константин Матов, подадено чрез пълномощник Иван Николов, е внесено искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.2043.4175 по КККР на район „Витоша“, за създаване на нов УПИ VII-4175 „за жс“, кв.48а, м. „в.з. Симеоново-север“, „Витоша“.

Към заявлението е приложено задание, отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ; мотивирано предложение, съгласно чл.135, ал.2 от ЗУТ; скица от СГКК-София за поземлен имот с идентификатор 68134.2043.4175; документи за собственост - 3 броя нотариални актове и 3 броя нотариално заверени пълномощни.

Видно от представените към заявленията мотивирани предложения, двете искания се припокриват относно предвижданията за осигуряване на достъп до новопредвидените УПИ, като първото предложение включва изменение на плана за улична регулация. Исканата административна процедура е процедиране на план за регулация и застрояване за имоти, чийто транспортен достъп се осигурява по задънена улица от о.т.289г до о.т.289е (нова). Освен това с урегулиране на имотите в обхвата на двете мотивирани предложения се променя конфигурацията на квартали 43а, 48а, 49а, 53а и 65 на местността „в.з. Симеоново-север“, което налага изменение в номерацията на кварталите.

Предвид гореизложеното и необходимостта двете искания да се разгледат в едно производство, като се разреши изработването на общ проект за ПУП, с решение на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-65/28.08.2018 г., т.5 производствата по двете преписки са обединени, предписани са служебни корекции и изработване на ново мотивирано предложение, което е представено със заявление № САГ18-ГР00-1121-[2]/01.10.2018 г., с приложено задание съгласно изискванията на чл.125, ал.2 от ЗУТ

Мотивираното предложение е в обхват на ПИ с идентификатори 68134.2043.799, 800, 801, 802, 804, 993, 994 и 4175, предписан от ОЕСУТ и с изпълнени служебни предложения. Същото е прието от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-78/16.10.2018 г., т.6.

Със заповед № РА50-194/13.03.2019 г. на Главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план - при териториален обхват: Поземлени имоти с идентификатори 68134.2043.799, 68134.2043.800, 68134.2043.801, 68134.2043.802, 68134.2043.804, 68134.2043.993, 68134.2043.994 и

68134.2043.4175 по КККР на район „Витоша” с цел и задачи на проекта - урегулиране на имотите и осигуряване на възможност за застрояването им, като е одобрено и задание за проектиране.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1121-[5]/26.03.2019 г. от началник отдел „Устройствено планиране” заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до кмета на район „Витоша” и до заявителите.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1121-[6]/15.04.2019 г. от „РЕУТ“ ЕООД е внесен за одобряване проект за ПРЗ за нов УПИ III- 799, 800, 801, 802, 994, 804, 993 „за жс“, кв.53а и нов УПИ VII-4175 „за жс“ в кв. 48а, м. „в.з. Симеоново-север“; изменение на план за улична регулация (ИПУР) за продължаване на задънена улица от о.т.289г до о.т.289е и изменение на профила на улица от о.т.45-о.т.46 за отваряне на вход-изход от ул. „Проф. Димитър Пасков“, създаване на пешеходна алея в северната част на ПИ 68134.2043.993, м. „в.з. Симеоново-север“ с план-схеми по чл.108 ЗУТ по части „ВиК“ и „Електроснабдяване“ с обяснителна записка, документи за собственост и скици.

Схемите по чл.108 от ЗУТ са съгласувани от „Софийска вода“ АД с писмо изх. № ТУ-2077/27.05.2019 г. и „ЧЕЗ Разпределение България” АД на 08.05.2019 г. с писмо № 1203284924/02.05.2019 г. Представен е проект за достъп и организация на движението, съгласувани с СДВР-ОПП рег. № ОД433200-38416/08.04.2019г.; експертно становище и геодезическо заснемане на дървесната растителност в обхвата на ПИ с идентификатори 68134.2043.799, 68134.2043.800, 68134.2043.801, 68134.2043.802, 68134.2043.804, 68134.2043.993, 68134.2043.994, заверени от Началника на отдел „БДПП“ от 11.01.2019 г. в съответствие с чл.19, ал.4 от ЗУЗСО; становище изх. № 9393/03.10.2018 г. от Директора на РИОСВ - София, че не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава II от наредбата за ОС, внесени със заявления вх. № САГ18-ГР00-1121-[7]/13.05.2019 г. и № САГ18-ГР00- 1121-[8]/29.05.2019 г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1121-[12]/18.11.2019 г. собственикът на ПИ 68134.2043.4175 е заявил съгласие с проекта и е представено нотариално заверено пълномощно.

С писмо № САГ18-ГР00-1121-[9]/28.06.2019 г. обявлението за изработения проект е изпратено за обнародване в Държавен вестник. Проектът за ПУП и схемите на техническата инфраструктура са изпратени до район „Витоша“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ /ДВ бр.54/09.07.2019 г./, като съгласно писмо на Главния архитект на район „Витоша” № РВТ19-ГР00-123/2/02.09.2019 г. в законоустановения едномесечен срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-88/26.11.2019 г., т. 4 със служебни предложения:

„На основание чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР проектът за ПР следва да се съгласува преди одобряването му от СГКК-София, което се доказва с представяне на удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР;

Относно ПИ 68134.2043.4175, нов УПИ VII-4175 „за жс“ в кв.48-а, м. „в.з. Симеоново-север“ да се представи заверено геодезическо заснемане и оценка на дървесната растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

Проектът в частта на ПРЗ да се изчертае в цветовете на първа регулация.

Да се котира профила на улиците.“

Взето е решение след изпълнение на служебните предложения да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

В изпълнение решението на ОЕСУТ, със заявления №№ САГ18-ГР00-1121-[13]/10.12.2019 г., САГ18-ГР00-1121-[14]/18.12.2019 г., САГ18-ГР00-1121-[15]/19.12.2019 г. и САГ18-ГР00-1121-[16]/24.02.2020 г. са внесени удостоверения № 25-312812/16.12.2019 г. по чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта, издадено от СГКК-София, документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатор 68134.2043.4175, заверена от НАГ на 17.12.2019 г. и коригирани проекти за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното: Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственици на ПИ с идентификатори 68134.2043.799, 68134.2043.800, 68134.2043.801, 68134.2043.802, 68134.2043.804, 68134.2043.993, 68134.2043.994 и 68134.2043.4175 по КККР на район „Витоша“, съгласно представените документи за собственост и скици.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед №РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменена за ПИ с идентификатор 68134.2043.4175 със заповед № 18-4392/20.06.2017г. на Началника на СГКК-София.

Имотите - предмет на проекта представляват неурегулирани поземлени имоти, граничещи с територия в регулация.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.2043.799, 68134.2043.800, 68134.2043.801, 68134.2043.802, 68134.2043.804, 68134.2043.993 и 68134.2043.994 за обособяване на нов УПИ III-799,800,801,802,994,804,993 „за жилищно строителство“ в кв.53а при съобразяване границите на имотите в кадастралната карта. За ПИ с идентификатор 68134.2043.4175 се създава отделен УПИ VII-4175 „за жс“ по границите на имота в кадастралната карта.

За горното е налице основание по чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

За одобряване на нов УПИ III не е необходимо представяне на предварителен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ, тъй като ПИ с идентификатори 68134.2043.799, 68134.2043.800, 68134.2043.801, 68134.2043.802, 68134.2043.804, 68134.2043.993 и 68134.2043.994 са собственост на едно и също лице.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ е предвидено да се осигури по действащата улична регулация, която се изменя пред новообразуваните УПИ с продължаване на задънена улица от о.т.289г до о.т.289е и изменение на профила на улица от о.т.45-о.т.46 за отваряне на вход-изход от ул. „Проф. Димитър Пасков“. Предвижда се пешеходна алея в северната част на ПИ 68134.2043.993.

Изменението на плана за улична регулация е обусловено от създаването на нови УПИ и необходимостта от осигуряване на транспортен достъп (лице) до тях, на основание по чл.134, ал.1, т.1 във връзка с ал. 2 и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

Запазена е възможността за бъдещо урегулиране на поземлените имоти, оставащи в неурегулирания масив, контактен на разработката, които съгласно кадастралния регистър към кадастралната карта са собственост на едни и същи физически лица със съседните урегулирани поземлени имоти (УПИ).

По действащия ОУП на СО имотите попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” със „специфични правила и нормативи” (Жм3*) и малка част в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

Конкретното предназначение на новите УПИ е за жилищно строителство и отговаря на ОУП на СО и на устройствена категория по т.6 (Жм2) и т.7 (Жм3*) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С плана за застрояване се предвижда изграждане на нови сгради с жилищно предназначение, разположени свободно, като начин на застрояване и указани като ниско застрояване - с височина до 7,0 м., като характер на застрояване.

Предвиденото застрояване на жилищни сгради е допустимо в границите на зони Жм2 и Жм3*. Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените показатели отговарят на предвидените в ОУП на СО.

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

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация

в съответствие с нормата на чл.108, ал.2, изр.2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

Застрояването се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, ал. 1 и ал. 2 и чл. 33 от ЗУТ.

Предвид горното, с ПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешно регулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улици.

В съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към ПУП са представени за одобряване план-схеми по чл. 108 ЗУТ по части „ВиК“ и „Електроснабдяване“, съгласувани от съответните експлоатационни дружества.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

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.

Исканото изменение на плана за регулация предвижда продължаване на задънена улица от о.т.289г до о.т.289е (нова) и създаване на пешеходна алея в северната част на ПИ 68134.2043.993 - собственост на юридическо лица, което налага провеждане на отчуждителна процедура. Компетентен да одобри ПУП на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС е Столичен общински съвет.

На основание чл. 81, ал. 4 от ЗУТ: „Отчуждаванията за прокарване на нова задънена улица в урегулирана територия по искане на собственици на поземлени имоти са за тяхна сметка“.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл.134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 1, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, ал. 1 и ал. 2 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, устройствени категории по т. 6

и т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г- 88/26.11.2019 г., т. 4

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на новосъздадени УПИ III-799,800,801, 802,994,804,993 „за жс“ от кв.53а (нов) и УПИ VII-4175 „за жс“ в кв.48а (нов), м. „в.з. Симеоново-север“, район „Витоша“ по червените, кафяви и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за новосъздадени УПИ III-799,800,801, 802,994,804,993 „за жс“ от кв.53а (нов) и УПИ VII-4175 „за жс“ от кв. 48а (нов), м. „в.з. Симеоново-север“, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за улична регулация на задънена улица от о.т.289в-о.т.289г-о.т.289д за продължаването ѝ до о.т.289е (нова) и заличаване на о.т.289д, създаване на пешеходна алея по северната граница на ПИ с идентификатор 68134.2043.993 и изменение на улична регулация на улица от о.т.45 до о.т.46 за промяна на профила ѝ - отваряне на вход-изход към новосъздаден УПИ III-799,800,801,802,994,804,993 „за жс“ от кв.53а (нов), м. „в.з. Симеоново-север“, район „Витоша“ по зелените и кафяви линии, цифри, букви, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

4. План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура - части „ВиК“ и „Електроснабдяване“ в обхвата на одобрявания проект.

5. При прилагане на плана да се спазват параметрите на съответната устройствена зона, съгласно графичната част.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

След влизане в сила на акта за одобряване, 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“ (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 „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 28.05.2020 г., Протокол № 14, точка 9 от дневния ред, по доклад № СОА20-ВК66-3665/12.05.2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков