



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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план – План за улична регулация за продължаване на улица от о.т.754 до о.т. 762 (нова), План за регулация на ПИ с идентификатори 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. ,,с. Бистрица“, район „Панчарево“, План за застрояване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. ,,с. Бистрица“, район „Панчарево“ и План-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-739/29.03.2018г. от „Три Хоум“ ООД, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/ – план за застрояване /ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени, мотивирано предложение за ПУП – ПЗ, задание, съгласно изискването на чл. 125 от ЗУТ, нотариален акт № 150, том I, рег.№ 1338, дело № 125/09.03.2018г., скица № 15-195351/29.03.2018г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6,

издадена от СГКК и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Със заповед № РА50-430/01.06.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-739[1]/07.06.2018г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-739[2]/26.07.2018г. е внесен за одобряване проект на ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ с обяснителна записка.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-2692/12.06.2018г., декларация за липса на трайна дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от Направление „Архитектура и градоустройство“ – Столична община от 30.07.2018г., съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 18.06.2018г., „Софийска вода“ АД, становище изх.№ 7627-4797/02.08.2018г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-739[6]/02.10.2018г. проектът за ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица е изпратен на кмета на район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е съобщен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ. В законоустановения срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения. Кметът на район „Панчарево“ е изразил отрицателно становище по проекта, съгласно което достъпът до територията не е обезпечен регулационно с план за улична регулация и съществуващите в КК полски пътища не осигуряват пълноценно обслужване на имота по време на строителство и последващата експлоатация на предвидените в ПЗ сгради, в т.ч. благоустрояване, съответстващо на изискванията на собствениците.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-739[9]/09.05.2019г. от „Три Хоум“ ООД е внесено ново искане с ново мотивираното предложение за разрешаване изработването на проект за ПУП –ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 16(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 750(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова).

Същевременно в НАГ-СО е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-38/08.01.2018г. от Елина Крумова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/ – план за застрояване /ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени, мотивирано предложение за ПУП – ПЗ, нотариален акт № 168, том IV, рег.№ 5718, дело № 456/14.08.2017г., скица № 15-453963/19.09.2017г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67, издадена от СГКК.

Със заявление с вх.№ САГ18-ГР00-38[1]/15.02.2018г. е внесено задание, съгласно изискването на чл. 125 от ЗУТ.

Допълнително, с последващо заявление вх.№ САГ18-ГР00-38[2]/09.03.2018г. е представено съгласие с градоустройствената процедура от съсобственика на поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67 – Александър Крумов и преработено задание, отговарящо на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Със заповед № РА50-389/11.05.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-38[3]/25.05.2018г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38[4]/10.08.2018г. е внесен за одобряване проект на ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ с обяснителна записка.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-2444/29.05.2018г., декларация за липса на трайна дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 12.06.2018г., „Софийска вода“ АД, „СРЗИ“ с № 10-00-0419/12.06.2018г., становище изх.№ 7355-4916/07.08.2018г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, ПОД, съгласувано на 28.06.2018г. от СДВР-отдел „ПП“ и на 02.07.2018г. от СО-дирекция „Управление и анализ на трафика“, съгласно решение по т. 25 от протокол № 21/21.06.2018г. на ПКТОБД при СО.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-38[5]/20.08.2018г. проектът за ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица е изпратен на кмета на район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е съобщен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ. В законния срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ е постъпило 1бр. възражение срещу проекта от собственика на съседен ПИ с идентификатор 04234.6959.61. Кметът на район „Панчарево“ е изразил отрицателно становище по проекта, съгласно което достъпът до територията не е обезпечена регулационно с План за улична регулация и съществуващите в КК полски пътища не осигуряват пълноценно обслужване на имота по време на строителство и последващата експлоатация на предвидените в ПЗ сгради, в т.ч. благоустрояване, съответстващо на изискванията на собствениците.

Със заявление САГ18-ГР00-38[8]/12.03.2019г. от Елина Крумова е внесено ново искане с ново мотивираното предложение за разрешаване изработването на проект за ПУП -ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 750(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова).

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

Извършена е служебна проверка, при която е установено, че мотивираното предложение по цитираното по-горе заявление, е контактно с откриване на нова улица от о.т.612и, 750(нова), 751(нова) до о.т.752(нова) с разрешение за изработване на ПУП със заповед № РА50-335/20.05.2016г. на главен архитект на СО.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-38/9/27.08.2019г. от Елина Крумова е изразено искане на основание чл.32 от АПК производството по одобряване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 750(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова), образувано по заявление вх. № САГ18-ГР00-38/08.01.2019г. да се обедини с производството по одобряване на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 16(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 750(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова), образувано по заявление вх. № САГ18-ГР00-739/25.09.2019г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-739[10]/09.05.2019г. от Нели Атанасова в качеството си на управител на „Три Хоум“ ООД е изразено искане на основание чл.32 от АПК обединяване на двете производства.

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“ (Сср) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти) съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Във връзка с горното е издадена заповед № РА50-885/22.11.2019 г. на главния архитект на Столична община за свързване на производството по заявление вх. № САГ18-ГР00-38/08.01.2018 г. от Елина Крумова и Александър Крумов, по което е издадена заповед № РА50-389/11.05.2018 г. на главния архитект на СО за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“

и производството по заявление вх. № САГ18-ГР00-739/29.03.2018 г. от „Три Хоум“ ООД, по която е издадена заповед № РА50-430/01.06.2018 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработване на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ и е одобрено задание в общо производство с изработване на общ проект; допълване на Заповед № РА50-430/01.06.2018 г. на главният архитект на Столична община, с която е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план-план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ и одобряване на задание и заповед № РА50-389/11.05.2018 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ и е одобрено задание и разрешаване изработване на проект на подробен устройствен план за създаване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 13в(нов) и УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова).

С писмо изх. № САГ18-ГР00-38-[10]/26.11.2019 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и заявителя за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38-[11]/01.07.2020 г. е внесен проект за одобряване на ПУП – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т.612з, ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова), 761(нова) до 762(нова), план за регулация за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 за създаване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 13в(нов), план за застрояване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 13в(нов), план за регулация за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 за създаване на нов УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов) и план за застрояване на нов УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов), м. „с.Бистрица“, район „Панчарево“ с обяснителна записка, идеен нивелетен проект и ПКТП.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38-[13]/26.11.2019 г. е внесена План-схема „Вик“ по чл. 108 от ЗУТ.

Към преписката са представени: Декларация за липса на съществуваща дървена растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатор 04234.6962.6, заверена на 30.07.2018 г. от отдел „БД“ – НАГ и декларация за липса на съществуваща дървена растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатор 04234.6959.67; 2 бр. становища за всеки от имотите от Директора на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; становище от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-4375/14.12.2021 г., с което се съгласуват план-схемите по чл. 108 от ЗУТ; ПКТП; идеен проект

за вертикално планиране; план-схеми по чл. 108 от ЗУТ части „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“.

Проектът за ПУП заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ е съобщен редовно на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ като в законоустановения срок не са постъпили възражения. Съобщението по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ е обнародвано в „Държавен вестник“ бр. 7/25.01.2022 г. Със заповед № РПН22-РД09-23/23.03.2022 г. на кмета на район „Панчарево“ е наредено провеждане на обществено обсъждане на проекта. Приложени са доказателства за провеждане на общественото обсъждане и протокол.

Проектът е съгласуван от отделите на НАГ и е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по протокол № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., т. 8 с направени служебни предложения, като след изпълнението им е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38-[24]/17.08.2022 г. е внесен коригиран проект за ПУП- План за улична регулация за продължаване на улица от о.т.754 до о.т. 762 (нова), План за регулация на ПИ с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. „с. Бистрица“, район „Панчарево“, План за застрояване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. „с. Бистрица“, район „Панчарево“, декларация за липса на растителност и удостоверение от 12.08.2022 г. за приемане на проекта за изменение на КККР, издадено от СГКК - гр. София в изпълнение на служебните предложения.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от „Три Хоум“ ООД и Елина Крумова и Александър Крумов като заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 2, т. 1 от ЗУТ, собственици на ПИ с идентификатори 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“- предмет на плана, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици.

Уличната регулация контактна на разработката е одобрена с Решение № 543 по протокол № 37 от 09.09.2021 г. на СОС.

С представеният проект за план за регулация се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, като се създават на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. „с. Бистрица“.

Основание за одобряване на плана за ПР е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

С проекта за улична регулация се предвижда продължаване на улица от о.т.754 до о.т. 762 (нова).

Лицето (изход) към улица до новообразуваните УПИ е по новата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Новообразуваните УПИ ще позволят на собствениците им да ги използват съгласно инвестиционните си намерения в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

По действащия ОУП на СО от 2009 г. имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср), съгласно т. 43 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на УПИ да е „за жс“. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда ново ниско като характер и свободностоящо като начин застрояване с височина на kota корниз (Нкк) – 8,50 м.

Планът се одобрява при спазване изискванията на чл. 34 от ЗУТ по отношение изискуемите разстояния до вътрешните граници на УПИ и чл. 33 от ЗУТ относно спазване на разстоянията между сградите в нов УПИ I-6, кв. 13в.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Спазени са административно производствените 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, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът 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.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, с представяне на декларация за липса на растителност.

Представено е становище от директора на РИОСВ – София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост

на юридически и физически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, т. 43 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., т. 8, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

14.10.2022 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“
Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева /Главен експерт в отдел „УП“/
арх. Боян Недев /гл. експерт в отдел „УП“/
Кристияна Петрова /юрисконсулт в Дирекция „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: Одобряване на проект за подробен устройствен план – План за улична регулация за продължаване на улица от о.т.754 до о.т. 762 (нова), План за регулация на ПИ с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. „с. Бистрица“, район „Панчарево“, План за застрояване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. „с. Бистрица“, район „Панчарево“ и План-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-739/29.03.2018г. от „Три Хоум“ ООД, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/ – план за застрояване /ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени, мотивирано предложение за ПУП – ПЗ, задание, съгласно изискването на чл. 125 от ЗУТ, нотариален акт № 150, том I, рег.№ 1338, дело № 125/09.03.2018г., скица № 15-195351/29.03.2018г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6, издадена от СГКК и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Със заповед № РА50-430/01.06.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-739[1]/07.06.2018г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-739[2]/26.07.2018г. е внесен за одобряване проект на ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ с обяснителна записка.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-2692/12.06.2018г., декларация за липса на трайна дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от Направление „Архитектура и градоустройство“ – Столична община от 30.07.2018г., съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 18.06.2018г., „Софийска вода“ АД, становище изх.№ 7627-4797/02.08.2018г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-739[6]/02.10.2018г. проектът за ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица е изпратен на кмета на район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е съобщен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ. В законоустановения срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения. Кметът на район „Панчарево“ е изразил отрицателно становище по проекта, съгласно което достъпът до територията не е обезпечен регулационно с план за улична регулация и съществуващите в КК полски пътища не осигуряват пълноценно обслужване на имота по време на строителство и последващата експлоатация на предвидените в ПЗ сгради, в т.ч. благоустрояване, съответстващо на изискванията на собствениците.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-739[9]/09.05.2019г. от „Три Хоум“ ООД е внесено ново искане с ново мотивираното предложение за разрешаване изработването на проект за ПУП –ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 16(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 750(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова).

Същевременно в НАГ-СО е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-38/08.01.2018г. от Елина Крумова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/ – план за застрояване /ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени, мотивирано предложение за ПУП – ПЗ, нотариален акт № 168, том IV, рег.№ 5718, дело

№ 456/14.08.2017г., скица № 15-453963/19.09.2017г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67, издадена от СГКК.

Със заявление с вх.№ САГ18-ГР00-38[1]/15.02.2018г. е внесено задание, съгласно изискването на чл. 125 от ЗУТ.

Допълнително, с последващо заявление вх.№ САГ18-ГР00-38[2]/09.03.2018г. е представено съгласие с градоустройствената процедура от съсобственика на поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67 – Александър Крумов и преработено задание, отговарящо на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Със заповед № РА50-389/11.05.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-38[3]/25.05.2018г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38[4]/10.08.2018г. е внесен за одобряване проект на ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ с обяснителна записка.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-2444/29.05.2018г., декларация за липса на трайна дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 12.06.2018г., „Софийска вода“ АД, „СРЗИ“ с № 10-00-0419/12.06.2018г., становище изх.№ 7355-4916/07.08.2018г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, ПОД, съгласувано на 28.06.2018г. от СДВР-отдел „ПП“ и на 02.07.2018г. от СО-дирекция „Управление и анализ на трафика“, съгласно решение по т. 25 от протокол № 21/21.06.2018г. на ПКТОБД при СО.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-38[5]/20.08.2018г. проектът за ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица е изпратен на кмета на район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е съобщен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ. В законния срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ е постъпило 1бр. възражение срещу проекта от собственика на съседен ПИ с идентификатор 04234.6959.61. Кметът на район „Панчарево“ е изразил отрицателно становище по проекта, съгласно което достъпът до територията не е обезпечена регулационно с План за улична регулация и съществуващите в КК полски пътища не осигуряват пълноценно обслужване на имота по време на строителство и последващата експлоатация на предвидените в ПЗ сгради, в т.ч. благоустрояване, съответстващо на изискванията на собствениците.

Със заявление САГ18-ГР00-38[8]/12.03.2019г. от Елина Крумова е внесено ново искане с ново мотивираното предложение за разрешаване изработването на проект за ПУП -ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 750(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова).

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

Извършена е служебна проверка, при която е установено, че мотивираното предложение по цитираното по-горе заявление, е контактно с откриване на нова улица от о.т.612и, 750(нова), 751(нова) до о.т.752(нова) с разрешение за изработване на ПУП със заповед № РА50-335/20.05.2016г. на главен архитект на СО.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-38/9/27.08.2019г. от Елина Крумова е изразено искане на основание чл.32 от АПК производството по одобряване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 750(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова), образувано по заявление вх. № САГ18-ГР00-38/08.01.2019г. да се обедини с производството по одобряване на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 16(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 750(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова), образувано по заявление вх. № САГ18-ГР00-739/25.09.2019г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-739[10]/09.05.2019г. от Нели Атанасова в качеството си на управител на „Три Хоум“ ООД е изразено искане на основание чл.32 от АПК обединяване на двете производства.

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“ (Сср) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти) съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Във връзка с горното е издадена заповед № РА50-885/22.11.2019 г. на главния архитект на Столична община за свързване на производството по заявление вх. № САГ18-ГР00-38/08.01.2018 г. от Елина Крумова и Александър Крумов, по което е издадена заповед № РА50-389/11.05.2018 г. на главния архитект

на СО за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ и производството по заявление вх. № САГ18-ГР00-739/29.03.2018 г. от „Три Хоум“ ООД, по която е издадена заповед № РА50-430/01.06.2018 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработване на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ и е одобрено задание в общо производство с изработване на общ проект; допълване на Заповед № РА50-430/01.06.2018 г. на главният архитект на Столична община, с която е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план-план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ и одобряване на задание и заповед № РА50-389/11.05.2018 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ и е одобрено задание и разрешаване изработване на проект на подробен устройствен план за създаване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 13в(нов) и УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов), м. „с. Бистрица“, ИПУР при о.т. 612з и ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова) до 761(нова).

С писмо изх. № САГ18-ГР00-38-[10]/26.11.2019 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и заявителя за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38-[11]/01.07.2020 г. е внесен проект за одобряване на ПУП – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т.612з, ПУР от о.т.612и(нова), 750(нова), 751(нова), 753(нова), 754(нова), 755(нова), 756(нова), 757(нова), 758(нова), 759(нова), 760(нова), 761(нова) до 762(нова), план за регулация за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 за създаване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 13в(нов), план за застрояване на нов УПИ I-6 „за жс“, кв. 13в(нов), план за регулация за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 за създаване на нов УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов) и план за застрояване на нов УПИ I-67 „за жс“, кв. 105(нов), м. „с.Бистрица“, район „Панчарево“ с обяснителна записка, идеен нивелетен проект и ПКТП.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38-[13]/26.11.2019 г. е внесена План-схема „Вик“ по чл. 108 от ЗУТ.

Към преписката са представени: Декларация за липса на съществуваща дървена растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатор 04234.6962.6, заверена на

30.07.2018 г. от отдел „БД“ – НАГ и декларация за липса на съществуваща дървена растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатор 04234.6959.67; 2 бр. становища за всеки от имотите от Директора на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; становище от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-4375/14.12.2021 г., с което се съгласуват план-схемите по чл. 108 от ЗУТ; ПКТП; идеен проект за вертикално планиране; план-схеми по чл. 108 от ЗУТ части „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“.

Проектът за ПУП заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ е съобщен редовно на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ като в законоустановения срок не са постъпили възражения. Съобщението по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ е обнародвано в „Държавен вестник“ бр. 7/25.01.2022 г. Със заповед № РПН22-РД09-23/23.03.2022 г. на кмета на район „Панчарево“ е наредено провеждане на обществено обсъждане на проекта. Приложени са доказателства за провеждане на общественото обсъждане и протокол.

Проектът е съгласуван от отделите на НАГ и е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по протокол № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., т. 8 направени служебни предложения, като след изпълнението им е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38-[24]/17.08.2022 г. е внесен коригиран проект за ПУП- План за улична регулация за продължаване на улица от о.т.754 до о.т. 762 (нова), План за регулация на ПИ с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. „с. Бистрица“, район „Панчарево“, План за застрояване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. „с. Бистрица“, район „Панчарево“, декларация за липса на растителност и удостоверение от 12.08.2022 г. за приемане на проекта за изменение на КККР, издадено от СГКК – гр. София в изпълнение на служебните предложения.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от „Три Хоум“ ООД и Елина Крумова и Александър Крумов като заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 2, т. 1 от ЗУТ, собственици на ПИ с идентификатори 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ – предмет на плана, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици.

Уличната регулация контактна на разработката е одобрена

с Решение № 543 по протокол № 37 от 09.09.2021 г. на СОС.

С представеният проект за план за регулация се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, като се създават на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. „с. Бистрица“.

Основание за одобряване на плана за ПР е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

С проекта за улична регулация се предвижда продължаване на улица от о.т.754 до о.т. 762 (нова).

Лицето (изход) към улица до новообразуваните УПИ е по новата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Новообразуваните УПИ ще позволят на собствениците им да ги използват съгласно инвестиционните си намерения в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

По действащия ОУП на СО от 2009 г. имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср), съгласно т. 43 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на УПИ да е „за жс“. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда ново ниско като характер и свободностоящо като начин застрояване с височина на кота корниз (Нкк)-8,50 м.

Планът се одобрява при спазване изискванията на чл. 34 от ЗУТ по отношение изискуемите разстояния до вътрешните граници на УПИ и чл. 33 от ЗУТ относно спазване на разстоянията между сградите в нов УПИ I-6, кв. 13в.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Спазени са административно производствените 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, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът 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.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, с представяне на декларация за липса на растителност.

Представено е становище от директора на РИОСВ – София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост на юридически и физически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, т. 43 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., т. 8

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за улична регулация за продължаване на улица от о.т.754 до о.т. 762 (нова), План за регулация на ПИ с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. ,,с. Бистрица“, район „Панчарево“ по сините и червени линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.
2. План за застрояване за нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. ,,с. Бистрица“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между стради, включително през улица.
3. План-схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ и план за вертикално планиране.

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 „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 2022г., Протокол № ... от2022г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“
към Направление
„Архитектура
градоустройство“

и



Невалиден подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

Директор

Съгласували чрез АИСНАГ:
Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ст. Стойчева /Главен експерт в отдел „УП“/
арх. Боян Недев /гл. експерт в отдел „УП“/
Кристияна Петрова /крисконсулт в Дирекция „ПНО“/