



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 12 и о.т. 13. Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ IX-522 и УПИ III – за озел. за образуване на нов УПИ IX-522 „за жс“ и нов УПИ III – за озелен., кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“ и изменение на план за застрояване (ИПЗ) на УПИ IX-522, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-405/16.09.2015 г. от „РЕГОЛ.ЛЛ“ ООД, представлявано от управителя Ицхак Липоветски, чрез пълномощника Цветан Василев с искане за разрешаване изработването на ПУП-ИПРЗ на УПИ III – за озеленяване и УПИ IX-522, кв. 51, м. „Зона за отдих Панчарево“ за образуване на нов УПИ по имотните граници на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 55419.6706.522 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР).

Към заявлението е приложена скица с предложение за изменението, нотариален акт № 52, том II, рег.№ 6294, дело № 212 от 06.76.2015г., скица № 15-331423-04.08.2015 г. за поземлен имот с идентификатор 55419.6706.522 по КККР на с. Панчарево, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и пълномощно.

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

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект за ИПР -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС и проект за ИПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ („Жм“), т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РД-09-50-944/25.11.2015 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП-ИПРЗ в обхвата на УПИ IX-522 и УПИ III „за озеленяване“, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“ и поземлен имот с идентификатор 55419.6706.522 по КККР.

С писмо изх.№ ГР-70-00-405-[1]/25.11.2015г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ16-ГР00-1932/27.04.2016г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ИПРЗ в обхвата на УПИ IX-522 и УПИ III – за озеленяване, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“, с обяснителна записка, документ за собственост и скица № 15-72546-16.02.2016 г. за поземлен имот с идентификатор 55419.6706.522 от КККР на с. Панчарево, издадена от СГКК-София.

Представени са становище изх. № 26-00-3829/26.04.2016 г. на директора на РИОСВ-София, видно от което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, експертна оценка на съществуваща растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“-СО с № СЕК16-ТД26-377/19.02.2016 г. в съответствие с чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, съгласувани проекти от „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 07.01.2016 г., становище изх. № 95-Р-11/18.01.2016 г. от „БТК“ ЕАД и изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх.№ ТУ-4564/28.12.2015 г.

С писмо изх.№ САГ16-ГР00-1932-[1]/16.06.2016 г. проектът за ПУП-ИПРЗ в обхвата на УПИ IX-522 и УПИ III – за озеленяване, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“ е изпратен 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 обявен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ, видно от писмо изх. № РПН16-ВК08-1122(7)/08.12.2016г. на кмета на район „Панчарево“ и приложените доказателства по преписката. В законния срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения срещу проекта. Изразено е положително становище от кмета на район „Панчарево“.

Проектът е разгледан от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по протокол № ЕС-Г-4/17.01.2017 г., т. 13 и е върнат със служебно предложение за съгласуване с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ – СО, СДВР-КАТ и Агенция пътна инфраструктура, като след изпълнение, проектът следва да се внесе отново в ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1932-[4]/27.11.2017 г. е внесен комуникационно-транспортен план (КТП), съгласуван на 02.08.2017 г. от Столична дирекция на вътрешните работи-отдел „Пътна полиция“ (СДВР-отдел „ПП“) и на 14.07.2017 г. от „Постоянна комисия по транспорт и

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект за ИПР -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС и проект за ИПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.

организация на движението" („ПКТОВД“) при СО, съгласно решение по т. 29 от протокол № 27/27.06.2017 г.

Представено е и становище изх. № 53-00-2083/27.11.2017 г. на директора на Областно пътно управление-София („ОПУ-София“), с което не възразява срещу представения КТП към ПУП-ИПРЗ.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-3/16.01.2018 г., т. 9, със служебно предложение да се отдръпне уличната регулационна линия на нов УПИ IX-522 „за жс“, спазвайки профила на ул. „Самоковско шосе“, определен от съседен УПИ II-521 и да се обозначи ограничителна застроителна линия към ул. „Самоковско шосе“, съгласно чл. 26, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, като след изпълнение на служебното предложение е предложено да се изпрати за одобряване в СОС на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС.

В изпълнение на служебното предложение на ОЕСУТ, със заявление вх. № САГ16-ГР00-1932-[6]/28.03.2018 г., е внесен коригиран проект за ПУП-ИПУР и ИПРЗ в обхвата на УПИ IX-522 и УПИ III „за озеленяване“, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1932-[7]/21.02.2019 г. е внесено удостоверение изх.№ 25-22417-31.01.2019г., с което СГКК-София съгласува проектът за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ с идентификатор 55419.6706.522.

След направена служебна проверка е установено, че преработеният проект не е съобщен във връзка с чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1932-[10]/05.08.2019 г. коригираният проект за ПУП-ИПУР и ИПРЗ е изпратен за съобщаване съгласно изискванията на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 10 във връзка с ал. 3 от ЗУТ проектът е обявен на всички заинтересовани лица, видно от писмо на район „Панчарево“ изх. № РПН19-ДИ05-1191/4/-13.04.2020 г. и приложените към него доказателства. При съобщаването на проекта в законния срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ няма постъпили възражения. Кметът на район „Панчарево“ не е изразил становище по проекта за ПУП до доказване на съществуващото реализирано озеленяване.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1932-[12]/07.05.2020 г. коригираният проект за ПУП-ИПУР и ИПРЗ комплектован с геодезическо заснемане на съществуваща растителност заверена от дирекция „Зелена система“ с № СЕК16-ТД26-377/17.02.2016г. е изпратен за становище от кмета на район „Панчарево“.

С писмо изх.№ РПН19-ДИ05-445/1/-30.06.2020г. кметът на район „Панчарево“ е изразил положително становище по проекта за ПУП.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-44/04.08.2020г., т. 4, със служебно предложение обяснителната записка да се подпечата от проектанта.

Със заявление вх.№ САГ16-ГР00-1932-[14]/14.10.2020 г. е внесена подпечатана обяснителна записка на ПУП – ИПУР и ИПРЗ.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект за ИПР -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС и проект за ИПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „РЕГОЛ.ЛЛ“ ООД, представлявано от управителя Ицхак Липоветски, като собственик на поземлен имот с идентификатор 55419.6706.522, попадащ в нов УПИ IX-522 „за жс“ съгласно приложените документи за собственост и скици от СГКК-София.

Действащият ПУП е одобрен със заповед № РД-09-50-703А/18.11.1999 г., заповед № РД-09-50-38а/12.02.2001 г., поправка на ОФГ, заповед № РД-09-131/24.03.2003г. и заповед № РД-09-727/23.12.2005 г. на кмета на район „Панчарево“.

Кадастралната карта на с. Панчарево е одобрена със заповед № РД-18-24/02.03.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

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

С проекта за ПУП – ИПР се предвижда изменение на регулационните граници на УПИ IX-522 и УПИ III „за озеленяване“, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“, за образуване на нов УПИ IX-522 „за жс“ при съобразяване имотните граници на ПИ 55419.6706.522 с изключение на частта под улица и нов остатъчен УПИ III „за озеленяване“, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“ и изменение на план улична регулация между о.т. 12 и о.т. 13, спазвайки профила на ул. „Самоковско шосе“, определен от съседен УПИ II-521.

Предвид горното, основания за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, предположение второ и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение на привеждане на регулационните граници по имотни и отреждането на УПИ IX за имота в КК.

Предназначението на УПИ IX не се изменя, а само се изписва в изпълнение изискванията на Наредба № 8 на МРРБ.

На основание § 2, ал. 1 и 3 от ПЗР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на влезлите в сила ПУП с предвижданията на Общия устройствен план (ОУП), се изработват и одобряват нови или изменение на тези планове по общия ред на ЗУТ.

Изменението на плана за регулация на УПИ III „за озеленяване“, което се състои и в промяна предназначението на част от него, е в съответствие с § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО, тъй като по действащия ОУП на СО тази част от същия попада в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), в която съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 4 е допустимо конкретното предназначение да е „за жилищно строителство“.

Горното е в съответствие и с нормата на § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО.

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

Достъпът до нови УПИ е по улица, предвидена с действащия план за регулация на местността, изменена с настоящия проект за ИПУР, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект за ИПР -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС и проект за ИПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.

С ИПЗ не се промяна характера и начина на застрояване по действащия ПЗ като се предвижда свободно стоящо като начин, ниско като характер застрояване на триетажна жилищна сграда с височина (Н) 10.0м., като се предвижда единствено определяне на ограничителна застроителна линия, котирана на 5 м. откъм първостепенната улична мрежа.

Планът се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от ЗУТ по отношение изискуемите разстояния на жилищни сгради до вътрешните граници на УПИ, както и разстоянията между тях и жилищните сгради в съседни УПИ през улица, както и чл. 31, ал. 4 и 5 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за разстоянията между сградите в съседни УПИ. Спазен е чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ за установяване на външната линията на застрояване към улицата.

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.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представена експертна оценка на съществуваща растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“-СО с № СЕК16-ТД26-377/19.02.2016 г., със забележка „дърво № 1 попадащо в застрояването да се компенсира в съответствие 1:3“.

Представено е становище изх.№ 26-00-3829/26.04.2014г. на директора на РИОСВ-София, видно от което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС и ПУП не подлежи на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури по екологична оценка.

Спазено е изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР като е представено удостоверение изх.№ 25-22417-31.01.2019г., с което от СГКК – София е съгласуван проекта за ПУП.

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 и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ 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.

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

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. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, чл. 31, ал. 1 и чл. 32, чл. 31, ал. 4 и 5

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект за ИПР -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС и проект за ИПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.

във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1, чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, т. 4 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № № ЕС-Г-4/17.01.2017 г., т. 13 и ЕС-Г-3/16.01.2018 г., т. 9, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“

Урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“

Степа Щерева –Директор на Дирекция „ПНИФО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева /главен експерт в отдел „УП“/

арх. Боян Недев / гл. експерт в отдел „УП“/

Мария Радева /юрисконсулт в отдел „ПНО“/

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект за ИПР -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС и проект за ИПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacyouncil.bg,
http://www.sofiacyouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от Година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 12 и о.т. 13. Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ IX-522 и УПИ III – за озел. за образуване на нов УПИ IX-522 „за жс“ и нов УПИ III – за озелен., кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“ и изменение на план за застрояване (ИПЗ) на УПИ IX-522, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-405/16.09.2015 г. от „РЕГОЛ.ЛЛ“ ООД, представлявано от управителя Ицхак Липоветски, чрез пълномощника Цветан Василев с искане за разрешаване изработването на ПУП-ИПРЗ на УПИ III – за озеленяване и УПИ IX-522, кв. 51, м. „Зона за отдих Панчарево“ за образуване на нов УПИ по имотните граници на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 55419.6706.522 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР).

Към заявлението е приложена скица с предложение за изменението, нотариален акт № 52, том II, рег.№ 6294, дело № 212 от 06.76.2015г., скица № 15-331423-04.08.2015 г. за поземлен имот с идентификатор 55419.6706.522 по КККР на с. Панчарево, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и пълномощно.

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

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ („Жм“), т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РД-09-50-944/25.11.2015 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП-ИПРЗ в обхвата на УПИ IX-522 и УПИ III „за озеленяване“, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“ и поземлен имот с идентификатор 55419.6706.522 по КККР.

С писмо изх.№ ГР-70-00-405-[1]/25.11.2015г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ16-ГР00-1932/27.04.2016г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ИПРЗ в обхвата на УПИ IX-522 и УПИ III - за озеленяване, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“, с обяснителна записка, документ за собственост и скица № 15-72546-16.02.2016 г. за поземлен имот с идентификатор 55419.6706.522 от КККР на с. Панчарево, издадена от СГКК-София.

Представени са становище изх. № 26-00-3829/26.04.2016 г. на директора на РИОСВ-София, видно от което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, експертна оценка на съществуваща растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“-СО с № СЕК16-ТД26-377/19.02.2016 г. в съответствие с чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, съгласувани проекти от „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 07.01.2016 г., становище изх. № 95-Р-11/18.01.2016 г. от „БТК“ ЕАД и изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх.№ ТУ-4564/28.12.2015 г.

С писмо изх.№ САГ16-ГР00-1932-[1]/16.06.2016 г. проектът за ПУП-ИПРЗ в обхвата на УПИ IX-522 и УПИ III - за озеленяване, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“ е изпратен 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 обявен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ, видно от писмо изх. № РПН16-ВК08-1122(7)/08.12.2016г. на кмета на район „Панчарево“ и приложените доказателства по преписката. В законния срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения срещу проекта. Изразено е положително становище от кмета на район „Панчарево“.

Проектът е разгледан от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по протокол № ЕС-Г-4/17.01.2017 г., т. 13 и е върнат със служебно предложение за съгласуване с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ - СО, СДВР-КАТ и Агенция пътна инфраструктура, като след изпълнение, проектът следва да се внесе отново в ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1932-[4]/27.11.2017 г. е внесен комуникационно-транспортен план (КТП), съгласуван на 02.08.2017 г. от Столична дирекция на вътрешните работи-отдел „Пътна полиция“ (СДВР-отдел „ПП“) и на 14.07.2017 г. от „Постоянна комисия по транспорт и организация на движението“ („ПКТОБД“) при СО, съгласно решение по т. 29 от протокол № 27/27.06.2017 г.

Представено е и становище изх. № 53-00-2083/27.11.2017 г. на директора на Областно пътно управление-София („ОПУ-

София"), с което не възразява срещу представения КТП към ПУП-ИПРЗ.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-3/16.01.2018 г., т. 9, със служебно предложение да се отдръпне уличната регулационна линия на нов УПИ IX-522 „за жс“, спазвайки профила на ул. „Самоковско шосе“, определен от съседен УПИ II-521 и да се обозначи ограничителна застроителна линия към ул. „Самоковско шосе“, съгласно чл. 26, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, като след изпълнение на служебното предложение е предложено да се изпрати за одобряване в СОС на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС.

В изпълнение на служебното предложение на ОЕСУТ, със заявление вх. № САГ16-ГР00-1932-[6]/28.03.2018 г., е внесен коригиран проект за ПУП-ИПУР и ИПРЗ в обхвата на УПИ IX-522 и УПИ III „за озеленяване“, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1932-[7]/21.02.2019 г. е внесено удостоверение изх.№ 25-22417-31.01.2019г., с което СГКК-София съгласува проектът за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ с идентификатор 55419.6706.522.

След направена служебна проверка е установено, че преработеният проект не е съобщен във връзка с чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1932-[10]/05.08.2019 г. коригираният проект за ПУП-ИПУР и ИПРЗ е изпратен за съобщаване съгласно изискванията на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 10 във връзка с ал. 3 от ЗУТ проектът е обявен на всички заинтересовани лица, видно от писмо на район „Панчарево“ изх. № РПН19-ДИ05-1191/4/-13.04.2020 г. и приложените към него доказателства. При съобщаването на проекта в законния срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ няма постъпили възражения. Кметът на район „Панчарево“ не е изразил становище по проекта за ПУП до доказване на съществуващото реализирано озеленяване.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1932-[12]/07.05.2020 г. коригираният проект за ПУП-ИПУР и ИПРЗ комплектован с геодезическо заснемане на съществуваща растителност заверена от дирекция „Зелена система“ с № СЕК16-ТД26-377/17.02.2016г. е изпратен за становище от кмета на район „Панчарево“.

С писмо изх.№ РПН19-ДИ05-445/1/-30.06.2020г. кметът на район „Панчарево“ е изразил положително становище по проекта за ПУП.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-44/04.08.2020г., т. 4, със служебно предложение обяснителната записка да се подпечата от проектанта.

Със заявление вх.№ САГ16-ГР00-1932-[14]/14.10.2020 г. е внесена подпечатана обяснителна записка на ПУП – ИПУР и ИПРЗ.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2,

т. 1 от ЗУТ, а именно от „РЕГОЛ.ЛЛ“ ООД, представлявано от управителя Ицхак Липоветски, като собственик на поземлен имот с идентификатор 55419.6706.522, попадащ в нов УПИ IX-522 „за жс“ съгласно приложените документи за собственост и скици от СГКК-София.

Действащият ПУП е одобрен със заповед № РД-09-50-703А/18.11.1999 г., заповед № РД-09-50-38а/12.02.2001 г., поправка на ОФГ, заповед № РД-09-131/24.03.2003г. и заповед № РД-09-727/23.12.2005 г. на кмета на район „Панчарево“.

Кадастралната карта на с. Панчарево е одобрена със заповед № РД-18-24/02.03.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

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

С проекта за ПУП – ИПР се предвижда изменение на регулационните граници на УПИ IX-522 и УПИ III „за озеленяване“, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“, за образуване на нов УПИ IX-522 „за жс“ при съобразяване имотните граници на ПИ 55419.6706.522 с изключение на частта под улица и нов остатъчен УПИ III „за озеленяване“, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“ и изменение на план улична регулация между о.т. 12 и о.т. 13, спазвайки профила на ул. „Самоковско шосе“, определен от съседен УПИ II-521.

Предвид горното, основания за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, предположение второ и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение на привеждане на регулационните граници по имотни и отреждането на УПИ IX за имота в КК.

Предназначението на УПИ IX не се изменя, а само се изписва в изпълнение изискванията на Наредба № 8 на МРРБ.

На основание § 2, ал. 1 и 3 от ПЗР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на влезлите в сила ПУП с предвижданията на Общия устройствен план (ОУП), се изработват и одобряват нови или изменение на тези планове по общия ред на ЗУТ.

Изменението на плана за регулация на УПИ III „за озеленяване“, което се състои и в промяна предназначението на част от него, е в съответствие с § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО, тъй като по действащия ОУП на СО тази част от същия попада в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), в която съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 4 е допустимо конкретното предназначение да е „за жилищно строителство“.

Горното е в съответствие и с нормата на § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО.

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

Достъпът до нови УПИ е по улица, предвидена с действащия план за регулация на местността, изменена с настоящия проект за ИПУР, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С ИПЗ не се промяна характера и начина на застрояване по действащия ПЗ като се предвижда свободно стоящо като начин, ниско като характер застрояване на триетажна жилищна сграда с височина (Н) 10.0м., като се предвижда единствено определяне на ограничителна застроителна линия, котирана на 5 м. откъм първостепенната улична мрежа.

Планът се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 и чл. 32 от ЗУТ по отношение изискуемите разстояния на жилищни сгради до вътрешните граници на УПИ, както и разстоянията между тях и жилищните сгради в съседни УПИ през улица, както и чл. 31, ал. 4 и 5 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за разстоянията между сградите в съседни УПИ. Спазен е чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ за установяване на външната линията на застрояване към улицата.

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.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представена експертна оценка на съществуваща растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“-СО с № СЕК16-ТД26-377/19.02.2016 г., със забележка „дърво № 1 попадащо в застрояването да се компенсира в съответствие 1:3“.

Представено е становище изх.№ 26-00-3829/26.04.2014г. на директора на РИОСВ-София, видно от което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС и ПУП не подлежи на регламентираните с Глава шеста от ЗООС процедури по екологична оценка.

Спазено е изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на ККР като е представено удостоверение изх.№ 25-22417-31.01.2019г., с което от СГКК-София е съгласуван проекта за ПУП.

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 и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ 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.

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

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. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл.

104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, чл. 31, ал. 1 и чл. 32, чл. 31, ал. 4 и 5 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1, чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, т. 4 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № № ЕС-Г-4/17.01.2017 г., т. 13 и ЕС-Г-3/16.01.2018 г., т. 9

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА:

1. Проект за изменение на план улична регулация между о.т. 12 и о.т. 13, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“, по оранжевите линии и зачертавания, съгласно приложения проект.
2. Проект за изменение на план за регулация на УПИ IX-522 и УПИ III „за озеленяване“, за образуване на нов УПИ IX-522 „за жс“ и нов остатъчен УПИ III „за озеленяване“, кв. 51, м. „Зона за отдих-Панчарево“, район „Панчарево“ по кафявите, виолетови, сини, червени и оранжеви линии, цифри, зачертавания, шриховки и текст, съгласно приложения проект.
3. Проект за изменение на план за застрояване на УПИ IX-522, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между сгради, включително през улица.

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 отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2021 г., Протокол № ... от2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Елен Герджиков

Дирекция
нормативно,
информационно
обслужване"

Директор на
„Правно-
и
финансово
към Направление
„Архитектура и градоустройство"

X
ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНИФО

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

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ст. Стойчева /главен експерт в отдел „УП“/
арх. Боян Недев / гл. експерт в отдел „УП“/
Мария Радева /юрисконсулт в отдел „ПНО“/