



**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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план ПУП – ИПУР между о.т.537 и о.т.538 и създаване на нова задънена улица с уширение от о.т. 538а до о.т. 538д; изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ VII-„за обслужващи стопански дейности“ и УПИ VIII-„за озеленяване“ за създаване на нови УПИ VII-„за обслужващи стопански дейности“ и УПИ VIII-1543 „за жилищно строителство“ от кв. 53; план за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатор 68134.4329.919 по КККР за създаване на нов УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“ от кв. 53 и план за застрояване (ПЗ) на УПИ VIII-1543 „за жилищно строителство“ от кв. 53, м. в. з. „Горна баня“ (разширение на кв. „Горна баня“), район „Овча купел“ и план – схеми по част „Вик“ в обхвата на проекта.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-896/28.04.2017г. от Ивон Димитрова за даване на разрешение за изработването на проект за ПУП – изменение на плана за регулация и план за регулация и застрояване (ИПР, ПРЗ) в обхвата на м. в. з. „Горна баня (разширение на кв. Горна баня)“, кв. 53, ПИ 68134.4329.919, 68134.4172.9036, 68134.4172.9035 и 68134.4329.1261, УПИ VII-„за обслужващи стопански дейности“, УПИ VIII-„за озеленяване“ и улица от о.т. 566 до о.т. 567, район „Овча купел“. Искането е направено от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4329.919.

Към заявлението са приложени: пълномощни (2 броя) – рег. № 10974/23.10.2015 г. и №7705/29.07.2015 г.; задание за изработване на ПУП-ИПР и ПЗ; нотариален акт № 196, том II, рег.№3719, дело № 352/2012г. за ПИ с идентификатор 68134.4329.919; скица № 15-518231-24.10.2016г. за ПИ с идентификатор 68134.4329.919, издадена от СГКК-гр. София; мотивирано предложение за ПУП-ИПУР и ПРЗ и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[1]/19.09.2017г. са внесени допълнително задание за изготвяне на ПУП и ново мотивирано предложение.

Със заповед № РА50-641/11.10.2017 г. на главния архитект на Столична община се разрешава изработването на проект за подробен устройствен план – ИПР и ПЗ на м. в. з. „Горна баня (разширение на кв. Горна баня)“, кв. 53 за ПИ 68134.4329.919, 68134.4172.9036, 68134.4172.9035, 68134.4329.1261 по КККР и УПИ VII-„за обслужващи стопански дейности“, VIII-„за озеленяване“ и улица от о. т. 566 до о. т. 567, район „Овча купел“ и ПЗ за нов УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“ и е одобрено задание за ПУП – ПЗ и ИПР за ПИ с идентификатор 68134.4329.919 по КККР на район „Овча купел“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[2]/16.10.2017г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел“ и до заявителите за сведение и за изпълнение.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[3]/29.11.2017 г. е внесен проект за ИПРЗ за ПИ 68134.4329.919, кв. 53 на м. „в. з. Горна баня“. Към заявлението са приложени пълномощно рег. № 10974/23.10.2015 г. на Ивайло Николов, нотариус в РС-София, с рег. № 040 на НК; нотариален акт № 196, дело № 352/03.10.2012 г.; скица № 15-518231/24.10.2016 г. на СГКК-София; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; обяснителна записка

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[4]/20.12.2017 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ проекта за ПУП е изпратен на кмета на район „Овча купел“ за обявяване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[5]/13.03.2018 г. кметът и главният архитект на район „Овча купел“ са удостоверили, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като са приложили доказателства във връзка с обявяването на проекта. В законоустановения срок за обжалване са постъпили две възражения-вх. № РОК17-ВК08-1372-[4]/08.02.2018 г. и вх. № РОК17-ВК08-1372-[4]/08.02.2018 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4329.1261. Преписката е разгледана на РЕСУТ по протокол № 8/27.02.2018г. със становище новопроектираната задънена улица о.т. 367а-о.т. 566г-о.т. 566е да се предвиди равнопоставено в имотите, които обслужва.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[6]/10.05.2018 г. е внесено становище на РИОСВ – гр. София с изх. № 1437-1964/28.03.2018 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава Втора от Наредбата за ОС.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[7]/17.05.2018 г. заявителите са внесли декларация и геодезическо заснемане на съществуващата растителност и са направили искане същите да бъдат разгледани и заверени от отдел „БДПП“.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[8]/01.06.2018 г. на директор дирекция „Териториално планиране“ заявителите са уведомени, че следва да представят исканите съгласувания и документи по т. 2.1 и 2.2. от заповед № РА50-641/11.10.2017 г. на главния архитект на Столична община и за разработване на план-схеми за вертикално планиране, съгласно чл. 108 от ЗУТ, в обем и съдържание в съответствие с чл. 48 от Наредба № 8 за ОСУП по отношение на новопроектираната улица.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[9]/11.06.2018 г. е представена декларация за липса на дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БДПП“ на 07.06.2018 г.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896[10]/29.11.2018 г. са представени данни за предварително проучване от „Софийска вода“ АД под № ТУ-4911/29.11.2017 г.; идеен нивелетен проект на улица от о.т. 367а до о.т. 566е; скица № 15-518231/24.10.2016 г. на СГКК-София; съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 122/28.11.2018 г.

Подадено е заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[11]/24.06.2019 г. от „Соф инвестинг“ ООД и Людмила Ставрева, с искане за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП за ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане № BORD00130207/24.06.2019 г.; мотивирано предложение за изменение на улична регулация и план за регулация и застрояване; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за ПИ с идентификатор 68134.4329.1543; нотариален акт № 54, том I, рег. № 4259, дело № 47 от 25.04.2019 г.; скица от СГКК-гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4329.1543 с № 15-452339/23.05.2019г.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[12]/27.06.2019 г. от „Соф инвестинг“ ООД е направено искане за свързване на производствата по заявление рег. № САГ17-ГР00-896/28.04.2017 г. и заявление рег. № САГ17-ГР00-896(11)/24.06.2019 г. във връзка с внесен нов проект за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона: „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район (Смф2)-макс. плътност 40%, макс. Кинт 1.2, мин. озел. 40%, /като 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност/, максимална кота корниз-съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Заявлението и приложените документи са разгледани от отдел „Правно-нормативно обслужване“ при НАГ като е изразено становище, че на основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и чл. 10, ал. 4 от ЗУЗСО да се изиска от кмета на район „Овча купел“ становище дали ПУП, предвиждащ УПИ VIII „за озеленяване“ е приложен, налице ли

е започнала процедура по отчуждаване и дали в ПИ с идентификатор 68134.4329.1543-предмет на мотивираното предложение за изменение има съществуващо озеленяване, което следва да се запази, което е изискано от кмета на район „Овча купел“ с писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[13]/27.08.2019 г.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[14]/25.09.2019 г. кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.1262 няма съществуваща ценна дървесна растителност.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[15]/20.11.2019 г. отново е изискано становище от кмета на район „Овча купел“ относно приложен ли е действащия ПУП на м. в. з. „Горна баня“ по отношение на УПИ VIII „за озеленяване“ и започната ли е процедура по отчуждаване на ПИ с идентификатор 68134.4329.1543.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[16]/21.11.2019 г. кметът на район „Овча купел“ е информирал, че ПИ с идентификатор 68134.4329.1543, който попада в УПИ VIII - „за озеленяване“ е частна собственост и отчуждителни процедури не са проведени.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[17]/16.12.2019 г. кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че за УПИ VIII-„за озеленяване“ не е приложен действащия ПУП и не е започнала отчуждителна процедура за ПИ с идентификатор 68134.4329.1543.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[18]/18.02.2020 г. отново е изискано становище от кмета на район „Овча купел“ по представеното мотивирано предложение.

От кмета на район „Овча купел“ е постъпило становище с вх. № САГ17-ГР00-896-[19]/10.03.2020 г. като счита, че за имотите попадащи в кв. 53 следва да се предвиди застрояване, което да не надвишава параметрите на граничните територии и за предприемане на действия по промяна на ОУП на СО и зоната „Смф2“ в обхвата на кв. 53 да се замени с жилищна зона за малкоетажно застрояване, като се препоръчва да не се допуска застрояване в подобни мащаби до обезпечаване на територията с техническа и транспортна инфраструктура, която към момента не е изградена.

Със заявления вх. № САГ17-ГР00-896-[20]/31.03.2020 г. и № САГ17-ГР00-896-21]/15.04.2020 г. са внесени нови мотивирани предложения.

Предвид горното, е налице връзка между двете административни производства по отношение на предмета им, поради което е налице основание за съединяването им за съвместно разглеждане в едно производство по одобряване на проект за подробен устройствен план. Същите произтичат от еднакво фактическо състояние и компетентен да одобри проекта за ПУП е един и същи административен орган - Столичният общински съвет, поради което е допустимо свързването на двете производства по чл. 32 от АПК с изменение и допълване на заповед № РА50-641/11.10.2017 г. с разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план-изменение на план за регулация и застрояване на УПИ VIII „за озеленяване“ за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4329.1543 по КККР на м. „в. з. Горна баня /разширение на кв. Горна баня/“,

район „Овча купел“ и изменение на улица между о.т. 537 и о.т. 538 за създаване на нова задънена улица о.т. 538а до о.т. 538д.

Заявленията и приложените към тях доказателства са разгледани от отдел „Устройствено планиране“ и „Благоустройствени дейности и публични пространства-„ИМ“ и „КТ“ и е представено становище за съвместното им разглеждане в едно производство по одобряване на подробен устройствен план, поради което е налице основание за допълване на заповед № РА50-641/11.10.2017 г. с разрешаване изработване на проект за ПУП-ИПРЗ за поземлен имот с идентификатор 68134.4329.1543 и ИПУР при спазване на задължителните предписания на отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Новото мотивирано предложение предвижда ИПР на УПИ VIII „за озеленяване“ и VII „за обслужващи стопански дейности“ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919 по имотните им граници с изключение на частите, попадащи под улица в нови УПИ VIII-1543 „за жил. стр.“ и УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“, кв. 53, м. „в. з. Горна баня“.

За осигуряване на лице /изход/ към улица на новообразуваните УПИ се предвижда ИПУР между о.т.537 и о.т.538 за създаване на нова задънена улица с уширение от о.т.538а /нова/ до о.т.538д /нова/, за което е налице основание на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Предвидената за проектиране улица по заповед № РА50-641/11.10.2017 г. през имоти 68134.4329.9036 и 68134.4329.1261 отпада.

В новообразуваните УПИ е предвидено изграждане на свободно стоящи, нискоетажни сгради с Нкк=8.50 м., разположени комплексно, при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32, чл. 33 от ЗУТ.

На основание чл. 135, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ и чл. 32 от АПК е издадена заповед № РА50-390/20.05.2020 г. на главния архитект на СО, с която е допуснато изменение и допълване на заповед № РА50-641/11.10.2017 г. на главния архитект на Столична община, като е разрешено изработване на ПУП-ИПРЗ и ИПУР в обхват: УПИ VIII „за озеленяване“ и VII „за обслужващи стопански дейности“ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919 по имотните им граници с изключение на частите, попадащи под улица в нови УПИ VIII-1543 „за жил. стр.“ и УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“, кв. 53, м. „в. з. Горна баня“; нова задънена улица о.т. 538а до о.т. 538д, като се изменя улица между о.т. 537 и о.т. 538.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[22]/27.05.2020г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел“ и до заявителите за сведение и изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[23]/17.06.2020г. е внесен проект за ПУП.

Със писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[24]/01.07.2020г. проектът за ИПУР и ИПРЗ за УПИ VIII „за озеленяване“ и ПИ с идентификатор 68134.4329.1543 по КККР и ПРЗ на ПИ с идентификатор 68134.4329.919 по КККР, кв. 53, м. „в. з. Горна баня“ е изпратен на кмета на район „Овча купел“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[25]/10.07.2020г. заявителите са внесли експертна оценка на съществуващата растителност и са направили искане същата да бъде разгледана и заверена от отдел „БДПП“.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[26]/21.07.2020г. е внесен съгласуван проект за ПУП от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 122/01.07.2020 г. и от „Софийска вода“ АД под № ТУ-2769/16.06.2020 г. и са представени изходни данни.

С заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[27]/24.07.2020г. контролното заснемане и експертната оценка на съществуващата дървесна растителност в УПИ VIII „за озеленяване“ и ПИ с идентификатор 68134.4329.919 са заверени от отдел „БДПП“ на 22.07.2020 г. със забележка: „Дървета с № 1 и № 4 да се компенсират 1:3.“

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[28]/14.08.2020г. е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-181411/03.08.2020 г. за поземлени имоти с идентификатори 68134.4329.919 и 68134.4329.1543.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[29]/17.08.2020г. е представен надлъжен профил на нова улица от о.т. 538а до о.т. 538д и ситуация.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[30]/19.08.2020г. кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. Видно от представените по преписката документи /разписан списък, пълномощно, обратни разписки/ съобщаването на проекта е редовно извършено на заинтересованите лица и по проекта са постъпили 2 броя възражения:

-Възражение № РОК17-ВК08-1372-[15]/29.07.2020 г. от Андрей Ангелов, съсобственик в ПИ с идентификатор 68134.4330.370. Възражава срещу изменение на плана за регулация-прокарване на нова задънена улица като предполага заливане на съсобствения му имот от повърхностни води, относно височината на застрояване и че би следвало в УПИ VIII да се предвиди застрояване със смесени функции.

-Възражение № РОК17-ВК08-1372-[16]/29.07.2020 г. от Сергей Ангелов, съсобственик в ПИ с идентификатор 68134.4330.370. Поставени са въпроси, засягащи липсата на канализационна мрежа, транспортното обслужване на територията-увеличаване броя на автомобили при двулентова задънена улица с едностранен тротоар, защо се премахва озеленяването, въпроси относно височина на застрояване 15 м. в УПИ VIII и за липсата на уведомяване за започнали промени по ОУП и разрешаване изработване на проекти на ПУП с изброени заповеди.

Проектът е разгледан на заседание на РЕСУТ и с по протокол № 23/04.08.2020г. е изразено следното становище:

„-Предвид теренните особености на територията е необходимо да се представи „нивелетен проект на новообразувания тупик“. Към преписката е представен надлъжен профил на новопредвидената задънена улица.

-Провеждане на обществено обсъждане за УПИ VIII „за озеленяване“ по реда на чл. 62а, ал. 3 от ЗУТ.

-Вместо тупик да се предвиди улична регулация, която да свързва улица „Маджарица“ и улица о.т. 567-о.т. 548. С продължаване на задънената улица ще бъдат засегнати поземлени имоти, които не са пожелали урегулиране, същевременно реализирането на улица от о.т. 567-о.т.548 със задънена улица при о.т. 538д е свързано с преодоляване на твърде голяма денивелация и изграждането и е нецелесъобразно предвид броя на имотите, които ще обслужва.“

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

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[32]/12.11.2020г. са представени план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „ВиК“; становище изх. № ТУ-4377/22.10.2020 г. на „Софийска вода“ АД и обяснителна записка.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[33]/01.02.2021г. от заявителите е изискано отстраняване на недостатъците по проекта по част „ВиК“.

Със писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[34]/11.02.2021г. и заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[35]/12.02.2021г. е представено Решение № СО-8/ЕО/2021 г. на директора на РИОСВ-София за неизвършване на екологична оценка на ПУП, при прилагането на който няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве.

Проектът е разгледан от отделите в НАГ.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-29/18.05.2021 г., т. 9 ОЕСУТ е взел следното решение:

„-По възражение № РОК17-ВК08-1372-(15)/29.07.2020 г. от Андрей Ангелов- не се уважава. УПИ VIII-„за озеленяване“, ПИ с идентификатор 68134.4329.1543 е частна собственост. Относно отреждането -„за озеленяване“ възможността за промяна е решена в § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО.

Относно транспортния достъп и заливане от повърхностни води, същото е решено с предвидена задънена улица и приложена план - схема по чл. 108 от ЗУТ.

-По възражение № РОК17-ВК08-1372-(16)/29.07.2020 г. от Сергей Ангелов, съсобственик в ПИ с идентификатор 68134.4330.370. По същество е идентично с горното възражение, като допълнително са поставени въпроси относно височини на сгради в УПИ VIII, профил на улица и уведомяване относно устройствени процедури.

Не се уважава. УПИ VIII е с ново отреждане- „за жс“ и застрояването е с нискоетажни сгради-3 етаж и височина до 8,5 м.

Широчината на улицата е съобразена с изискванията на чл. 81 от ЗУТ. Законът не предвижда заинтересованите лица да бъдат уведомявани персонално с отправяне на писмено съобщение, а чрез разгласяване/съобщаване на заповедта по реда, предвиден в чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Служебно предложение:

-В извадката от действащия ПУП на чертежа с ПЗ да се отрази застрояването в квартали 51а и 69.

Приема проекта. След изпълнение на служебното предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му."

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[36]/26.02.2021г. са представени план-схеми по чл. 108 от ЗУТ и становище от „Софийска вода“ АД.

Със заявления вх. № САГ17-ГР00-896-[37]/07.06.2021г. и вх. № САГ17-ГР00-896-[38]/10.06.2021г. е представен коригиран проект на ПУП.

**При горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:**

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Соф инвестинг“ ООД с управител Трифон Видински и Людмила Ставрева, като собственици съответно на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919, кв. 53, м. в. з. „Горна баня“, което се установява от приложените документи за собственост, скици, издадени от СГКК- гр. София.

Действащият ПУП за местността е одобрен с Решение № 112 по протокол № 32/10.12.2001г. на СОС и Решение № 25 по протокол № 36/15.04.2002г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-74 от 20.10.2009 г. изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

По ОУП на СО/2009 г. имотите, предмет на плана попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район (Смф2) – макс. плътност 40%, макс. Кинт 1.2, мин. озел. 40%, като 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът предвижда ИПР на УПИ VIII-„за озеленяване“ и VII-„за обслужващи стопански дейности“ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919 по имотните им граници в нови УПИ VIII-1543 „за жилищно строителство“ и УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“, кв. 53, м. „в. з. Горна баня“, район „Овча купел“, с изключение на частите, попадащи под улица.

Предназначението и отреждането на новосъздадените УПИ са в съответствие с одобрената кадастрална карта и определени със ЗУТ нормативи за улица, съгласно чл. 81, ал. 1 от ЗУТ и изискванията на чл. 14, ал. 4 и чл. 19, ал. 1 от ЗУТ за лице и площ на УПИ.



За одобряването на проекта за ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 от ЗУТ – относно привеждане на регулационните граници в съответствие с имотните по КК и отреждането на УПИ за имотите по кадастрална карта и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на собствениците и определянето на конкретното им предназначение.

По действащия ОУП на СО имот с идентификатор 68134.4329.1543 попада в устройствена зона „Смф2“, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предложеното ИПР за промяна предназначението на УПИ VIII „за озеленяване“ не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Зона „Смф2“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от „зелената система“ на СО, ПУП, предвиждащ УПИ „за озеленяване“ не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО, поради което и на основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

За одобряване на проекта за ПР на УПИ XVI-919 е налице основание по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ се осигурява по действаща и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Проектното решение за ПЗ и ИПЗ касае новообразуваните УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“ и VIII-1543 „за ЖС“ от кв. 53 и предвижда изграждане на свободно стоящи като начин на застрояване жилищни сгради, указани като ниско застрояване, с макс. Нкк=8,50м. – комплексно застрояване.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

ПЗ се одобрява при спазване нормата на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ по отношение на изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 32 от ЗУТ по отношение на разстоянията през улица и чл. 33 от ЗУТ по отношение на разстоянието между сградите в УПИ.

Предвид горното с проекта за ИПЗ и ПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Основание за одобряване на проекта за ИПЗ е чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 131, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата 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.

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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган,

внесенят проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

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

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. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО във връзка с чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, устройствена зона „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район (Смф2), съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-29/18.05.2021 г., т. 9 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

**X**

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева – Директор дирекция „ПНИФО“

Урб. Златко Терзиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Красен Христов – Главен експерт в отдел „УП“

инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел „УП“

Мая Кръстановна – Главен юрисконсулт в отдел „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 ПУП – ИПУР между о.т.537 и о.т.538 и създаване на нова задънена улица с уширение от о.т. 538а до о.т. 538д; изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ VII-„за обслужващи стопански дейности“ и УПИ VIII-„за озеленяване“ за създаване на нови УПИ VII-„за обслужващи стопански дейности“ и УПИ VIII-1543 „за жилищно строителство“ от кв. 53; план за регулация и застрояване (ПЗ) на ПИ с идентификатор 68134.4329.919 по КККР за създаване на нов УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“ от кв. 53 и план за застрояване (ПЗ) на УПИ VIII-1543 „за жилищно строителство“ от кв. 53, м. в. з. „Горна баня“ (разширение на кв. „Горна баня“), район „Овча купел“ и план – схеми по част „ВиК“ в обхвата на проекта.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-896/28.04.2017г. от Ивон Димитрова за даване на разрешение за изработването на проект за ПУП – изменение на плана за регулация и план за регулация и застрояване (ИПР, ПЗ) в обхвата на м. в. з. „Горна баня (разширение на кв. Горна баня)“, кв. 53, ПИ 68134.4329.919, 68134.4172.9036, 68134.4172.9035 и 68134.4329.1261, УПИ VII-„за обслужващи стопански дейности“, УПИ VIII-„за озеленяване“ и улица от о.т. 566 до о.т. 567, район „Овча купел“. Искането е направено от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4329.919.

Към заявлението са приложени: пълномощни (2 броя) – рег. № 10974/23.10.2015 г. и №7705/29.07.2015 г.; задание за изработване на ПУП-ИПР и ПЗ; нотариален акт № 196, том II, рег.№3719, дело № 352/2012г. за ПИ с идентификатор 68134.4329.919; скица № 15-518231-24.10.2016г. за ПИ с идентификатор 68134.4329.919, издадена от СГКК-гр. София; мотивирано предложение за ПУП-ИПУР и ПЗ и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[1]/19.09.2017г. са внесени допълнително задание за изготвяне на ПУП и ново мотивирано предложение.

Със заповед № РА50-641/11.10.2017 г. на главния архитект на Столична община се разрешава изработването на проект за подробен устройствен план – ИПР и ПЗ на м. в. з. „Горна баня (разширение на кв. Горна баня)“, кв. 53 за ПИ 68134.4329.919, 68134.4172.9036, 68134.4172.9035, 68134.4329.1261 по КККР и УПИ VII-„за обслужващи стопански дейности“, VIII-„за озеленяване“ и улица от о. т. 566 до о. т. 567, район „Овча купел“ и ПЗ за нов УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“ и е одобрено задание за ПУП – ПЗ и ИПР за ПИ с идентификатор 68134.4329.919 по КККР на район „Овча купел“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[2]/16.10.2017г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел“ и до заявителите за сведение и за изпълнение.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[3]/29.11.2017 г. е внесен проект за ИПРЗ за ПИ 68134.4329.919, кв. 53 на м. „в. з. Горна баня“. Към заявлението са приложени пълномощно рег. № 10974/23.10.2015 г. на Ивайло Николов, нотариус в РС-София, с рег. № 040 на НК; нотариален акт № 196, дело № 352/03.10.2012 г.; скица № 15-518231/24.10.2016 г. на СГКК-София; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; обяснителна записка

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[4]/20.12.2017 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ проекта за ПУП е изпратен на кмета на район „Овча купел“ за обявяване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[5]/13.03.2018 г. кметът и главният архитект на район „Овча купел“ са удостоверили, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като са приложили доказателства във връзка с обявяването на проекта. В законоустановения срок за обжалване са постъпили две възражения-вх. № РОК17-ВК08-1372-[4]/08.02.2018 г. и вх. № РОК17-ВК08-1372-[4]/08.02.2018 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4329.1261. Преписката е разгледана на РЕСУТ по протокол № 8/27.02.2018г. със становище новопроектираната задънена улица о.т. 367а-о.т. 566г-о.т. 566е да се предвиди равнопоставено в имотите, които обслужва.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[6]/10.05.2018 г. е внесено становище на РИОСВ – гр. София с изх. № 1437-1964/28.03.2018 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава Втора от Наредбата за ОС.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[7]/17.05.2018 г. заявителите са внесли декларация и геодезическо заснемане на съществуващата растителност и са направили искане същите да бъдат разгледани и заверени от отдел „БДПП“.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[8]/01.06.2018 г. на директор дирекция „Териториално планиране“ заявителите са уведомени, че следва да представят исканите съгласувания и документи по т. 2.1 и 2.2. от заповед № РА50-641/11.10.2017 г. на главния архитект на Столична община и за разработване на план-схеми за вертикално планиране, съгласно чл. 108 от ЗУТ, в обем и съдържание в съответствие с чл. 48 от Наредба № 8 за ОСУП по отношение на новопроектираната улица.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[9]/11.06.2018 г. е представена декларация за липса на дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БДПП на 07.06.2018 г.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896[10]/29.11.2018 г. са представени данни за предварително проучване от „Софийска вода“ АД под № ТУ-4911/29.11.2017 г.; идеен нивелетен проект на улица от о.т. 367а до о.т. 566е; скица № 15-518231/24.10.2016 г. на СГКК-София; съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 122/28.11.2018 г.

Подадено е заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[11]/24.06.2019 г. от „Соф инвестинг“ ООД и Людмила Ставрева, с искане за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП за ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане № BORD00130207/24.06.2019 г.; мотивирано предложение за изменение на улична регулация и план за регулация и застрояване; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за ПИ с идентификатор 68134.4329.1543; нотариален акт № 54, том I, рег. № 4259, дело № 47 от 25.04.2019 г.; скица от СГКК-гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4329.1543 с № 15-452339/23.05.2019г.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[12]/27.06.2019 г. от „Соф инвестинг“ ООД е направено искане за свързване на производствата по заявление рег. № САГ17-ГР00-896/28.04.2017 г. и заявление рег. № САГ17-ГР00-896(11)/24.06.2019 г. във връзка с внесен нов проект за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона: „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район (Смф2)-макс. плътност 40%, макс. Кинт 1.2, мин. озел. 40%, /като 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност/, максимална кота корниз-съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Заявлението и приложените документи са разгледани от отдел „Правно-нормативно обслужване“ при НАГ като е изразено становище, че на основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и чл. 10, ал. 4 от ЗУЗСО да се изиска от кмета на район „Овча купел“ становище дали ПУП, предвиждащ УПИ VIII „за озеленяване“ е приложен, налице ли е започнала процедура по отчуждаване и дали в ПИ с идентификатор 68134.4329.1543-предмет на мотивираното предложение за изменение има съществуващо озеленяване, което следва да се запази, което е изискано от кмета на район „Овча купел“ с писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[13]/27.08.2019 г.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[14]/25.09.2019 г. кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.1262 няма съществуваща ценна дървесна растителност.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[15]/20.11.2019 г. отново е изискано становище от кмета на район „Овча купел“ относно приложен ли е действащия ПУП на м. в. з. „Горна баня“ по отношение на УПИ VIII „за озеленяване“ и започната ли е процедура по отчуждаване на ПИ с идентификатор 68134.4329.1543.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[16]/21.11.2019 г. кметът на район „Овча купел“ е информирал, че ПИ с идентификатор

68134.4329.1543, който попада в УПИ VIII - „за озеленяване“ е частна собственост и отчуждителни процедури не са проведени.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[17]/16.12.2019 г. кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че за УПИ VIII-„за озеленяване“ не е приложен действащия ПУП и не е започнала отчуждителна процедура за ПИ с идентификатор 68134.4329.1543.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[18]/18.02.2020 г. отново е изискано становище от кмета на район „Овча купел“ по представеното мотивирано предложение.

От кмета на район „Овча купел“ е постъпило становище с вх. № САГ17-ГР00-896-[19]/10.03.2020 г. като счита, че за имотите попадащи в кв. 53 следва да се предвиди застрояване, което да не надвишава параметрите на граничните територии и за предприемане на действия по промяна на ОУП на СО и зоната „Смф2“ в обхвата на кв. 53 да се замени с жилищна зона за малкоетажно застрояване, като се препоръчва да не се допуска застрояване в подобни мащаби до обезпечаване на територията с техническа и транспортна инфраструктура, която към момента не е изградена.

Със заявления вх. № САГ17-ГР00-896-[20]/31.03.2020 г. и № САГ17-ГР00-896-21]/15.04.2020 г. са внесени нови мотивирани предложения.

Предвид горното, е налице връзка между двете административни производства по отношение на предмета им, поради което е налице основание за съединяването им за съвместно разглеждане в едно производство по одобряване на проект за подробен устройствен план. Същите произтичат от еднакво фактическо състояние и компетентен да одобри проекта за ПУП е един и същи административен орган – Столичният общински съвет, поради което е допустимо свързването на двете производства по чл. 32 от АПК с изменение и допълване на заповед № РА50-641/11.10.2017 г. с разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план-изменение на план за регулация и застрояване на УПИ VIII „за озеленяване“ за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4329.1543 по КККР на м. „в. з. Горна баня /разширение на кв. Горна баня/“, район „Овча купел“ и изменение на улица между о.т. 537 и о.т. 538 за създаване на нова задънена улица о.т. 538а до о.т. 538д.

Заявленията и приложените към тях доказателства са разгледани от отдел „Устройствено планиране“ и „Благоустройствени дейности и публични пространства-„ИМ“ и „КТ“ и е представено становище за съвместното им разглеждане в едно производство по одобряване на подробен устройствен план, поради което е налице основание за допълване на заповед № РА50-641/11.10.2017 г. с разрешаване изработване на проект за ПУП-ИПРЗ за поземлен имот с идентификатор 68134.4329.1543 и ИПУР при спазване на задължителните предписания на отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Новото мотивирано предложение предвижда ИПР на УПИ VIII „за озеленяване“ и VII „за обслужващи стопански дейности“ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919 по имотните им граници с изключение на частите, попадащи под улица в нови УПИ VIII-1543 „за жил. стр.“ и УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“, кв. 53, м. „в. з. Горна баня“.

За осигуряване на лице /изход/ към улица на новообразуваните УПИ се предвижда ИПУР между о.т.537 и о.т.538 за създаване на нова задънена улица с уширение от о.т.538а /нова/ до о.т.538д /нова/, за което е налице основание на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Предвидената за проектиране улица по заповед № РА50-641/11.10.2017 г. през имоти 68134.4329.9036 и 68134.4329.1261 отпада.

В новообразуваните УПИ е предвидено изграждане на свободно стоящи, нискоетажни сгради с Нкк=8.50 м., разположени комплексно, при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32, чл. 33 от ЗУТ.

На основание чл. 135, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 ат ЗУТ и § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ и чл. 32 от АПК е издадена заповед № РА50-390/20.05.2020 г. на главния архитект на СО, с която е допуснато изменение и допълване на заповед № РА50-641/11.10.2017 г. на главния архитект на Столична община, като е разрешено изработване на ПУП-ИПРЗ и ИПУР в обхват: УПИ VIII „за озеленяване“ и VII „за обслужващи стопански дейности“ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919 по имотните им граници с изключение на частите, попадащи под улица в нови УПИ VIII-1543 „за жил. стр.“ и УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“, кв. 53, м. „в. з. Горна баня“; нова задънена улица о.т. 538а до о.т. 538д, като се изменя улица между о.т. 537 и о.т. 538.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[22]/27.05.2020г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел“ и до заявителите за сведение и изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[23]/17.06.2020г. е внесен проект за ПУП.

Със писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[24]/01.07.2020г. проектът за ИПУР и ИПРЗ за УПИ VIII „за озеленяване“ и ПИ с идентификатор 68134.4329.1543 по КККР и ПРЗ на ПИ с идентификатор 68134.4329.919 по КККР, кв. 53, м. „в. з. Горна баня“ е изпратен на кмета на район „Овча купел“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[25]/10.07.2020г. заявителите са внесли експертна оценка на съществуващата растителност и са направили искане същата да бъде разгледана и заверена от отдел „БДПП“.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[26]/21.07.2020г. е внесен съгласуван проект за ПУП от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 122/01.07.2020 г. и от „Софийска вода“ АД под № ТУ-2769/16.06.2020 г. и са представени изходни данни.

С заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[27]/24.07.2020г. контролното заснемане и експертната оценка на съществуващата дървесна растителност в УПИ VIII „за озеленяване“ и ПИ с идентификатор 68134.4329.919 са заверени от отдел „БДПП“ на 22.07.2020 г. със забележка: „Дървета с № 1 и № 4 да се компенсират 1:3.“

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[28]/14.08.2020г. е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на

КККР № 25-181411/03.08.2020 г. за поземлени имоти с идентификатори 68134.4329.919 и 68134.4329.1543.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[29]/17.08.2020г. е представен надлъжен профил на нова улица от о.т. 538а до о.т. 538д и ситуация.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[30]/19.08.2020г. кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. Видно от представените по преписката документи /разписан списък, пълномощно, обратни разписки/ съобщаването на проекта е редовно извършено на заинтересованите лица и по проекта са постъпили 2 броя възражения:

-Възражение № РОК17-ВК08-1372-[15]/29.07.2020 г. от Андрей Ангелов, съсобственик в ПИ с идентификатор 68134.4330.370. Възразява срещу изменение на плана за регулация-прокарване на нова задънена улица като предполага заливане на съсобствения му имот от повърхностни води, относно височината на застрояване и че би следвало в УПИ VIII да се предвиди застрояване със смесени функции.

-Възражение № РОК17-ВК08-1372-[16]/29.07.2020 г. от Сергей Ангелов, съсобственик в ПИ с идентификатор 68134.4330.370. Поставени са въпроси, засягащи липсата на канализационна мрежа, транспортното обслужване на територията-увеличаване броя на автомобили при двулентова задънена улица с едностранен тротоар, защо се премахва озеленяването, въпроси относно височина на застрояване 15 м. в УПИ VIII и за липсата на уведомяване за започнали промени по ОУП и разрешаване изработване на проекти на ПУП с изброени заповеди.

Проектът е разгледан на заседание на РЕСУТ и с по протокол № 23/04.08.2020г. е изразено следното становище:

„-Предвид теренните особености на територията е необходимо да се представи „нивелетен проект на новообразувания тупик“. Към преписката е представен надлъжен профил на новопредвидената задънена улица.

-Провеждане на обществено обсъждане за УПИ VIII „за озеленяване“ по реда на чл. 62а, ал. 3 от ЗУТ.

-Вместо тупик да се предвиди улична регулация, която да свързва улица „Маджарица“ и улица о.т. 567-о.т. 548. С продължаване на задънената улица ще бъдат засегнати поземлени имоти, които не са пожелали урегулиране, същевременно реализирането на улица от о.т. 567-о.т.548 със задънена улица при о.т. 538д е свързано с преодоляване на твърде голяма денивелация и изграждането и е нецелесъобразно предвид броя на имотите, които ще обслужва.“

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

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[32]/12.11.2020г. са представени план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „ВИК“; становище изх. № ТУ-4377/22.10.2020 г. на „Софийска вода“ АД и обяснителна записка.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-896-[33]/01.02.2021г. от заявителите е изискано отстраняване на недостатъците по проекта по част „ВИК“.



Със писмо вх. № САГ17-ГР00-896-[34]/11.02.2021г. и заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[35]/12.02.2021г. е представено Решение № СО-8/ЕО/2021 г. на директора на РИОСВ-София за неизвършване на екологична оценка на ПУП, при прилагането на който няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве.

Проектът е разгледан от отделите в НАГ.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-29/18.05.2021 г., т. 9 ОЕСУТ е взел следното решение:

„-По възражение № РОК17-ВК08-1372-(15)/29.07.2020 г. от Андрей Ангелов- не се уважава. УПИ VIII-„за озеленяване“, ПИ с идентификатор 68134.4329.1543 е частна собственост. Относно отреждането -„за озеленяване“ възможността за промяна е решена в § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО.

Относно транспортния достъп и заливане от повърхностни води, същото е решено с предвидена задънена улица и приложена план - схема по чл. 108 от ЗУТ.

-По възражение № РОК17-ВК08-1372-(16)/29.07.2020 г. от Сергей Ангелов, съсобственик в ПИ с идентификатор 68134.4330.370. По същество е идентично с горното възражение, като допълнително са поставени въпроси относно височини на сгради в УПИ VIII, профил на улица и уведомяване относно устройствени процедури.

Не се уважава. УПИ VIII е с ново отреждане- „за жс“ и застрояването е с нискоетажни сгради-3 етажа и височина до 8,5 м. Широчината на улицата е съобразена с изискванията на чл. 81 от ЗУТ. Законът не предвижда заинтересованите лица да бъдат уведомявани персонално с отправяне на писмено съобщение, а чрез разгласяване/съобщаване на заповедта по реда, предвиден в чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Служебно предложение:

-В извадката от действащия ПУП на чертежа с ПЗ да се отрази застрояването в квартали 51а и 69.

Приема проекта. След изпълнение на служебното предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-896-[36]/26.02.2021г. са представени план-схеми по чл. 108 от ЗУТ и становище от „Софийска вода“ АД.

Със заявления вх. № САГ17-ГР00-896-[37]/07.06.2021г. и вх. № САГ17-ГР00-896-[38]/10.06.2021г. е представен коригиран проект на ПУП.

**При горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:**

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Соф инвестинг“ ООД с управител Трифон Видински и Людмила Ставрева, като собственици съответно на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919, кв. 53, м. в. з. „Горна баня“, което се установява от приложените документи за собственост, скици, издадени от СГКК- гр. София.

Действащият ПУП за местността е одобрен с Решение № 112 по протокол № 32/10.12.2001г. на СОС и Решение № 25 по протокол № 36/15.04.2002г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-74 от 20.10.2009 г. изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

По ОУП на СО/2009 г. имотите, предмет на плана попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район (Смф2) – макс. плътност 40%, макс. Кинт 1.2, мин. озел. 40%, като 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът предвижда ИПР на УПИ VIII-„за озеленяване“ и VII-„за обслужващи стопански дейности“ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4329.1543 и 68134.4329.919 по имотните им граници в нови УПИ VIII-1543 „за жилищно строителство“ и УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“, кв. 53, м. „в. з. Горна баня“, район „Овча купел“, с изключение на частите, попадащи под улица.

Предназначението и отреждането на новосъздадените УПИ са в съответствие с одобрената кадастрална карта и определени със ЗУТ нормативи за улица, съгласно чл. 81, ал. 1 от ЗУТ и изискванията на чл. 14, ал. 4 и чл. 19, ал. 1 от ЗУТ за лице и площ на УПИ.

За одобряването на проекта за ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 от ЗУТ – относно привеждане на регулационните граници в съответствие с имотните по КК и отреждането на УПИ за имотите по кадастрална карта и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на собствениците и определянето на конкретното им предназначение.

По действащия ОУП на СО имот с идентификатор 68134.4329.1543 попада в устройствена зона „Смф2“, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предложеното ИПР за промяна предназначението на УПИ VIII „за озеленяване“ не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Зона „Смф2“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от „зелената система“ на СО, ПУП, предвиждащ УПИ „за озеленяване“ не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО, поради което и на основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

За одобряване на проекта за ПР на УПИ XVI-919 е налице основание по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ се осигурява по действаща и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Проектното решение за ПЗ и ИПЗ касае новообразуваните УПИ XVI-919 „за ОО и ЖС“ и VIII-1543 „за ЖС“ от кв. 53 и предвижда изграждане на свободно стоящи като начин на застрояване жилищни сгради, указани като ниско застрояване, с макс. Нкк=8,50м. – комплексно застрояване.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

ПЗ се одобрява при спазване нормата на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ по отношение на изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 32 от ЗУТ по

отношение на разстоянията през улица и чл. 33 от ЗУТ по отношение на разстоянието между сградите в УПИ.

Предвид горното с проекта за ИПЗ и ПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Основание за одобряване на проекта за ИПЗ е чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 131, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата 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.

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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

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

**Правно основание:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО във връзка с чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, устройствена зона „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район (Смф2), съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-29/18.05.2021 г., т. 9 от дневния ред

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.537 до о.т.538 за създаване на нова задънена улица с уширение от о.т. 538а до о.т. 538д, м. в.з. „Горна баня“, район „Овча купел“, по зелените и кафявите линии, цифри, букви, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ VIII-„за озеленяване“ на ПИ с идентификатор 68134.4329.1543 и УПИ VII-

„за обслужващи стопански дейности“ от кв.53 за образуване на нови УПИ VIII-1543-„за жилищно строителство“ и УПИ VII -„за обслужващи стопански дейности“ в кв. 53 на м. в. з. „Горна баня“, район „Овча купел“ по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и шрихи, съгласно приложения проект.

3. План за регулация (ПР) на ПИ с идентификатор 68134.4329.919 за създаване на нов УПИ XVI-919-„за ОО и ЖС“, кв. 53 на м. в. з. „Горна баня“, район „Овча купел“ по червените, сини и кафяви линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

4. План за застрояване (ПЗ) за нови УПИ VIII-1543-„за жилищно строителство“, ПИ с идентификатор 68134.4329.1543 и УПИ XVI-919-„за ОО и ЖС“, ПИ с идентификатор 68134.4329.919, кв. 53, м. в. з. „Горна баня“, район „Овча купел“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

5. План -схема по част „Водоснабдяване и канализация“ в обхвата на проекта.

*Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационните граници, към съседни имоти и/или 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 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 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 № .. от ....2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Елен Герджиков

---

Директор на Дирекция  
„Правно-нормативно,  
информационно и  
финансово обслужване“  
към Направление  
„Архитектура  
градоустройство“

и

X

---

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ  
ПНИФО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“  
Урб. Златко Терзиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Красен Христов – Главен експерт в отдел „УП“  
инж. И. Казакова – Главен експерт в отдел „УП“  
Мая Кръстанова – Главен крикконсулт в отдел „ПНО“