



НАГ-София www.sofia-agk.com
№Към САГ16-ГР00-1026-[15]
06.03.2014
01.10.2020
Код за достъп:
19557591101



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

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, създаване на нови УПИ ХХХVI-1788 „за ОО и ЖС“, ХХХV-1788,2577 „за ЖС“ и ХХХVII-2576,2577 „за ЖС“, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т.702 до о.т.702а за създаване на задънени улици от о.т. 702в - о.т. 702г - о.т. 702д - о.т. 702е и от о.т. 702а - о.т. 702б, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“, Столична община.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

На основание на чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, създаване на нови УПИ ХХХVI-1788 „за ОО и ЖС“, ХХХV-1788,2577 „за ЖС“ и ХХХVII-2576,2577 „за ЖС“, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т.702 до о.т.702а за създаване на задънени улици от о.т. 702в - о.т. 702г - о.т. 702д - о.т. 702е и от о.т. 702а - о.т. 702б, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“, Столична община.

В обхвата на плана не попадат имоти – общинска собственост, чийто устройствен режим се изменя.

Писмото се издава в 2 (два) екземпляра – 1 (един) за подателя (за класиране в УАНАГ) и 1 (един) за адресата на хартиен носител, поради наличието на оригинали и копия в приложение. Писмото се изпраща на адресата чрез СЕОС.

Към доклада са приложени:

1. Проект за решение;
2. Проект за план за регулация – 2 бр. оригинали и 1 бр. копие за архив на СОС;
3. Проект за план за застрояване – 2 бр. оригинали и 1 бр. копие за архив на СОС;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-15/05.03.2019 г., т. 12 от дневния ред.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко Здравков



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ДО



**Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**НАПРАВЛЕНИЕ
„АРХИТЕКТУРА И
ГРАДОУСТРОЙСТВО”**

НАГ-София www.sofia-agk.com

№Към САГ16-ГР00-1026-[15]

06.03.2014

01.10.2020

Код за достъп:

19557591101



ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, създаване на нови УПИ ХХХVI-1788 „за ОО и ЖС”, ХХХV-1788,2577 „за ЖС” и ХХХVII-2576,2577 „за ЖС”, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т.702 до о.т.702а за създаване на задънени улици от о.т. 702в - о.т. 702г - о.т. 702д - о.т. 702е и от о.т. 702а - о.т. 702б, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“, Столична община.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-94-00-37/06.03.2014 г. от Христо Методиев и Христо Сираков с искане за разрешаване изработване на проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор

68134.1971.2576 за създаване на нов УПИ XXXVI-2576, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, с приложено задание, документи за собственост, скица за имота и мотивирано предложение.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РД-09-50-233/01.04.2014 г. на Главния архитект на Столична община в обхват: ПИ с идентификатор 68134.1971.2576 по КККР, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“.

Със заявление вх. № ГР-94-00-37/29.05.2014 г. от Константин Одаджийски е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за поземлен имот с идентификатор 68134.1971.2576, създаване на нов УПИ XXXIV-2576 и нова задънена улица от о.т. 702а до о.т. 702б, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново – Обслужващи обекти на Околовръстен път“, с обяснителна записка и доказателства, легитимиращи заявителя като нов собственик на имота – предмет на плана.

С писмо изх. № ГР-94-00-37/30.06.2014 г. проектът е изпратен до главния архитект на район „Витоша“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът е съобщен на заинтересованите лица и върнат от район „Витоша“ с писмо № ГР-94-00-37-[1] /30.04.2015 г. в Направление „Архитектура и градоустройство“ с информация, че в законоустановения срок има постъпило един брой възражение. Представен е разписан лист и възражение от собственик на ПИ с идентификатор 68134.1971.2577 по КККР с приложения: скица на ПИ, издадена от СГКК, нотариален акт и два варианта скици - предложения.

Със заявление вх. № ГР-94-00-37-[2] от 27.08.2015 г. към проекта са представени декларация за липса на висока дървесна растителност, съгласно изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от Дирекция „Зелена система“ – СО с № ЗС-94-К-22/24.10.2014 г. и становище от Директора на РИОСВ – София с № 94-00-5339/19.08.2015 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. Представени са съгласувани проекти със „Софийска вода“ АД.

Проектът и постъпилото възражение са разглеждан от ОЕСУТ, протокол № ЕС-Г-80/10.11.2015 г., т. 15, с който е взето решение да се уважи частично постъпилото възражение по отношение осигуряване на достъп до ПИ с идентификатор 68134.1971.2577, проектът да се преработи и обяви по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1026/18.02.2016 г. от Константин Одаджийски, Лучия Лозанова и Мирослав Георгиев е внесено искане на разрешаване изработването на проект ПУП – ПРЗ в обхват на ПИ с

идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577 по КККР на район „Витоша“. Приложени са мотивирано предложение за ПУП в обхвата на имотите, нотариално заверена декларация от Лучия Лозанова по чл. 15 от ЗУТ, нотариално заверена декларация от Константин Одаджийски по чл. 15 от ЗУТ, нотариално заверена декларация от Мирослав Георгиев по чл. 15 от ЗУТ, скица с изчислени площи на имотите, скици на ПИ с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, издадени от СГКК-София, три броя нотариални актове, три броя нотариално заверени пълномощни от заявителите.

Към преписката е постъпила молба - заявление вх. № САГ16-ГР00-1241/07.03.2016 г. от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, с искане заявление вх. № САГ16-ГР00-1026/18.02.2016 г. да бъде присъединено към преписка с вх. № ГР-94-00-37/2014 г.

Заявлението с приложените към него доказателства е разгледано от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-30/19.04.2016 г., т. 16., с който е взето решение да се приеме представеното мотивирано предложение за допълване на обхвата на заповедта за разрешаване, с предложение Главният архитект на Столична община да издаде заповед за допускане на устройствена процедура, след което да се изработи общ проект за всички имоти, предмет на заявлението. Преработеният проект да се обяви по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1026-[2]/06.04.2017 г. е представено задание за изготвяне на ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.1971.1788 и 68134.1971.2577, съставено от заявителите, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Със заповед № РА50-386/12.06.2017г. е допуснато допълване на заповед № РД-09-50-233/01.04.2014 г. на Главния архитект на Столична община с одобряване на задание и разрешаване изработването на съвместен проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1026-[3]/13.06.2017г. от началник отдел „Устройствено планиране“ заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до кмета на район „Витоша“ и до заявителите.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1026-[4]/28.06.2017г. от Константин Одаджийски, Лучия Лозанова и Мирослав Георгиев, чрез упълномощен представител, е внесен за одобряване проект за план за регулация и застрояване на нови УПИ XXXVII-2576 „за жс“, XXXV-2577 „за жс“ и XXXVI-1788 „за оо и жс“, кв. 126а, създаване на задънени улици от о.т.702а - о.т.702б

и от о.т. 702в до о.т. 702е, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път”, с обяснителна записка.

На основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е изпратен за съобщаване до кмета на район „Витоша” с писмо изх. № САГ16-ГР00-1026-[6]/13.10.2017 г. от началник отдел „Устройствено планиране”. Съгласно писмо изх. № РВТ17-ВК08-1046-[3]/24.01.2018 г. от главния архитект на район „Витоша”, проектът е съобщен на заинтересованите лица и в законоустановения срок не са постъпили възражения. Към писмото са приложени доказателства за начина на съобщаване: разписан лист, 4 броя съобщения до собствениците, служебна бележка, пратки с известия за доставяне и положително становище от главния архитект на район „Витоша” по изготвения проект.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1026-[8]/07.08.2018 г. от началник отдел „Устройствено планиране” проектът е изпратен в район „Витоша” за довършване на процедурата по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. С писмо с изх. № РВТ17-ВК08-1046-[9]/12.10.2018 г. от Главния архитект на район „Витоша” са представени доказателства за извършеното съобщаване на проекта.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-15/05.03.2019 г., т. 12 със служебни предложения: да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., да се спази чл.19, ал.4 от ЗУЗСО относно ПИ с идентификатори 68134.1971.1788 и 68134.1971.2577; новите УПИ XXXV и XXXVII да се отредят за всички имоти в състава им; да се представят договори по чл.17, ал.3 от ЗУТ, в плана за застрояване да се посочи височината на застрояването, да се изобрази вярната имотна граница между ПИ с идентификатори 68134.1971.2576 и 68134.1971.1486; да се спази Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове. Взето е решение, след изпълнение на служебните предложения да се издаде административен акт за одобряването му.

Заявителите са уведомени за решението на ОЕСУТ с писмо изх. № САГ16-ГР00-1026-[10]/30.04.2019 г.

Със заявления вх. № САГ16-ГР00-1026-[11] от 10.09.2019г. са внесени удостоверение № 25-165121/12.07.2019 г., издадено от СГКК-град София на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. и договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ от 30.08.2019г. с нотариална заверка на подписите на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1026-[12] от 07.11.2019г. са представени коригирани чертежи в съответствие с направените служебни предложения на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-15/05.03.2019 г., т. 12.

Със заявления вх. № САГ16-ГР00-1026-[13] от 26.03.2020 г. и № САГ16-ГР00-1026-[14] от 27.05.2020 г. са внесени становища относно

ПУП за ПИ с идентификатори 68134.1971.1788 и 68134.1971.2577, издадени от Директора на РИОСВ – София с № 94-00-5539/19.08.2017 г., съгласно които не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, както и декларация за липса на дървесна растителност в обхвата на УПИ XXXVII-2576 „за жс“, XXXV-2577 „за жс“ и XXXVI-1788 „за оо и жс“, кв. 126а, съгласно изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БДПП“ на 20.07.2020 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Константин Одаджийски – собственик на ПИ с идентификатор 68134.1971.2576, Лучия Лозанова – собственик на ПИ с идентификатор 68134.1971.2577 и Мирослав Георгиев – собственик на ПИ с идентификатор 68134.1971.1788, което се установява от представените документи за собственост и скици от СГКК- София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със Заповед № РД-09-50-832/01.08.2005г. на Главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК и заповед № КД-14-22-87/09.02.2012 г. на Началника на СГКК-София.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, за създаване на нови УПИ XXXVI-1788 „за оо и жс“, XXXV-1788,2577 „за жс“ и XXXVII-2576,2577 „за жс“, при съобразяване на границите на имотите в кадастралната карта, както и постигнатото съгласие между техните собственици относно новите вътрешни регулационни граници между УПИ, изразено с предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.

Планът за регулация се одобрява на основание чл. 17, ал. 1, ал. 2, т. 3 и ал. 3 от ЗУТ. За създаване на нови XXXV-1788,2577 „за жилищно строителство“ и XXXVII-2576,2577 „за жилищно строителство“ е представен нотариално заверен предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

Имотите в обхвата на разработката попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със специфични правила и нормативи (ЖмЗ*) и в „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ „Оз1“ съгласно т. 7 и т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ е „за жилищно строителство“ и „за обществено обслужване и жилищно строителство“, което

отговаря на ОУП на СО и на устройствена категория по т. 7 и т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Лицето /изход/ към улица на нов УПИ XXXVII-2576,2577 се осигурява по улица, одобрена с предходен ПУП. Транспортният достъп до нови УПИ XXXV-1788,2577 и УПИ XXXVI-1788 се осигурява по новопредвидена улична регулация - задънена улица от о.т. 702в - 702г - 702д до о.т. 702е. С нова задънена улица от о.т. 702а до о.т. 702б се осигурява достъп до неурегулиран имот във вътрешността на кв. 126а - ПИ с идентификатор 68134.1971.2981.

Новопредвидените задънени улици се обвързват с действащата улична регулация чрез изменение съответно в о.т. 702в и о.т. 702а. Изменението на плана за улична регулация е обусловено от създаването на нови УПИ и необходимостта от осигуряване на транспортен достъп (лице) до тях, на основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда във всеки от новообразуваните УПИ ново свободно разположено застрояване: в УПИ XXXV-1788,2577 и УПИ XXXVII-2576,2577 на жилищни сгради с максимална етажност 1 (един) етаж и с максимална височина на кота било - 7.50 м. съгласно нормативите за устройствена зона „Жм3“, в УПИ XXXVI-1788 средно етажно застрояване с максимална етажност 5 (пет) етажа и с максимална височина на кота корниз – 15.00 м., което е допустимо в устройствена зона „Оз1“ и при спазване изискването съгласно т.5.2 от колона „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за урбанизираните територии от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Застрояването се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ относно разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и чл. 33 по отношение на разстоянията между сградите в УПИ с повече от една жилищна сграда.

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

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените показатели отговарят на предвидените за устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със СПН и „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“.

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

В случая не се налага изработване на СПН за имотите в зона ЖмЗ*, тъй като на основание чл. 16а, ал. 1 от ЗУЗСО не е налице становище на специализиран орган, което да налага допълнителни ограничения, свързани със застрояването.

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

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

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

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

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

За осигуряване на транспортен достъп, с плана за регулация се създават нови задънени улици от о.т. 702в - о.т. 702г - о.т. 702д - о.т. 702е и от о.т. 702а - о.т. 702б през имоти, собственост на физически лица, което налага провеждане на отчуждителна процедура по прилагане на плана. Компетентен да одобри ПУП на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС е Столичен общински съвет.

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

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1, ал. 2, т. 3 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1, ал. 3, ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, ал. 1 и ал. 2 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствени категории по т. 7 и т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-15/05.03.2019 г., т. 12, предлагам на Столичния общински съвет да одобри представения проект.

Вносител:

арх. Здравко Здравков
Главен архитект
на Столична община



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ 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 регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, създаване на нови УПИ ХХХVI-1788 „за ОО и ЖС“, ХХХV-1788,2577 „за ЖС“ и ХХХVII-2576,2577 „за ЖС“, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т.702 до о.т.702а за създаване на задънени улици от о.т. 702в - о.т. 702г - о.т. 702д - о.т. 702е и от о.т. 702а - о.т. 702б, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“, Столична община.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-94-00-37/06.03.2014 г. от Христо Методиев и Христо Сираков с искане за разрешаване изработване на проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1971.2576 за създаване на нов УПИ ХХХVI-2576, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, с приложено задание, документи за собственост, скица за имота и мотивирано предложение.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РД-09-50-233/01.04.2014 г. на Главния архитект на Столична община в обхват: ПИ с идентификатор 68134.1971.2576 по КККР, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“.

Със заявление вх. № ГР-94-00-37/29.05.2014 г. от Константин Одаджийски е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за поземлен имот с идентификатор 68134.1971.2576, създаване на нов УПИ ХХХIV-2576 и нова задънена улица от о.т. 702а до о.т. 702б, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново – Обслужващи обекти на Околовръстен път“, с обяснителна записка и доказателства, легитимиращи заявителя като нов собственик на имота – предмет на плана.

С писмо изх. № ГР-94-00-37/30.06.2014 г. проектът е изпратен до главния архитект на район „Витоша“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът е съобщен на заинтересованите лица и върнат от район „Витоша“ с писмо № ГР-94-00-37-[1] /30.04.2015 г. в Направление „Архитектура и градоустройство“ с информация, че в законоустановения срок има постъпило един брой възражение. Представен е разписан лист и възражение от собственик на ПИ с идентификатор 68134.1971.2577 по КККР с приложения: скица на ПИ, издадена от СГКК, нотариален акт и два варианта скици - предложения.

Със заявление вх. № ГР-94-00-37-[2] от 27.08.2015 г. към проекта са представени декларация за липса на висока дървесна растителност, съгласно изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от Дирекция „Зелена система“–СО с № ЗС-94-К-22/24.10.2014 г. и становище от Директора на РИОСВ – София с № 94-00-5339/19.08.2015 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС. Представени са съгласувани проекти със „Софийска вода“ АД.

Проектът и постъпилото възражение са разглеждан от ОЕСУТ, протокол № ЕС-Г-80/10.11.2015 г., т. 15, с който е взето решение да се уважи частично постъпилото възражение по отношение осигуряване на достъп до ПИ с идентификатор 68134.1971.2577, проектът да се преработи и обяви по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1026/18.02.2016 г. от Константин Одаджийски, Лучия Лозанова и Мирослав Георгиев е внесено искане на разрешаване изработването на проект ПУП – ПРЗ в обхват на ПИ с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577 по КККР на район „Витоша“. Приложени са мотивирано предложение за ПУП в обхвата на имотите, нотариално заверена декларация от Лучия Лозанова по чл. 15 от ЗУТ, нотариално заверена декларация от Константин Одаджийски по чл. 15 от ЗУТ, нотариално заверена декларация от Мирослав Георгиев по чл. 15 от ЗУТ, скица с изчислени площи на имотите, скици на ПИ с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, издадени от СГКК-София, три броя нотариални актове, три броя нотариално заверени пълномощни от заявителите.

Към преписката е постъпила молба - заявление вх. № САГ16-ГР00-1241/07.03.2016 г. от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, с искане заявление вх. № САГ16-ГР00-1026/18.02.2016 г. да бъде присъединено към преписка с вх. № ГР-94-00-37/2014 г.

Заявлението с приложените към него доказателства е разгледано от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-30/19.04.2016 г., т. 16., с който е взето решение да се приеме представеното мотивирано предложение за допълване на обхвата на заповедта за разрешаване, с предложение Главният архитект на Столична община да издаде заповед за допускане на устройствена процедура, след което да се изработи общ проект за всички имоти, предмет на заявлението. Преработеният проект да се обяви по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1026-[2]/06.04.2017 г. е представено задание за изготвяне на ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.1971.1788 и 68134.1971.2577, съставено от заявителите, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Със заповед № РА50-386/12.06.2017г. е допуснато допълване на заповед № РД-09-50-233/01.04.2014 г. на Главния архитект на Столична община с одобряване на задание и разрешаване изработването на съвместен проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път”, район „Витоша“.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1026-[3]/13.06.2017г. от началник отдел „Устройствено планиране” заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до кмета на район „Витоша” и до заявителите.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1026-[4]/28.06.2017г. от Константин Одаджийски, Лучия Лозанова и Мирослав Георгиев, чрез упълномощен представител, е внесен за одобряване проект за план за регулация и застрояване на нови УПИ XXXVII-2576 „за жс“, XXXV-2577 „за жс“ и XXXVI-1788 „за оо и жс“, кв. 126а, създаване на задънени улици от о.т.702а - о.т.702б и от о.т. 702в до о.т. 702е, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път”, с обяснителна записка.

На основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е изпратен за съобщаване до кмета на район „Витоша” с писмо изх. № САГ16-ГР00-1026-[6]/13.10.2017 г. от началник отдел „Устройствено планиране”. Съгласно писмо изх. № РВТ17-ВК08-1046-[3]/24.01.2018 г. от главния архитект на район „Витоша”, проектът е съобщен на заинтересованите лица и в законоустановения срок не са постъпили възражения. Към писмото са приложени доказателства за начина на съобщаване: разписан лист, 4 броя съобщения до собствениците, служебна бе-

лежка, пратки с известия за доставяне и положително становище от главния архитект на район „Витоша“ по изготвения проект.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1026-[8]/07.08.2018 г. от началник отдел „Устройствено планиране“ проектът е изпратен в район „Витоша“ за довършване на процедурата по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. С писмо с изх. № РВТ17-ВК08-1046-[9]/12.10.2018 г. от Главния архитект на район „Витоша“ са представени доказателства за извършеното съобщаване на проекта.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-15/05.03.2019 г., т. 12 със служебни предложения: да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., да се спази чл.19, ал.4 от ЗУЗСО относно ПИ с идентификатори 68134.1971.1788 и 68134.1971.2577; новите УПИ XXXV и XXXVII да се отредят за всички имоти в състава им; да се представят договори по чл.17, ал.3 от ЗУТ, в плана за застрояване да се посочи височината на застрояването, да се изобрази вярната имотна граница между ПИ с идентификатори 68134.1971.2576 и 68134.1971.1486; да се спази Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове. Взето е решение, след изпълнение на служебните предложения да се издаде административен акт за одобряването му.

Заявителите са уведомени за решението на ОЕСУТ с писмо изх. № САГ16-ГР00-1026-[10]/30.04.2019 г.

Със заявления вх. № САГ16-ГР00-1026-[11] от 10.09.2019г. са внесени удостоверение № 25-165121/12.07.2019 г., издадено от СГКК-град София на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. и договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ от 30.08.2019г. с нотариална заверка на подписите на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1026-[12] от 07.11.2019г. са представени коригирани чертежи в съответствие с направените служебни предложения на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-15/05.03.2019 г., т. 12.

Със заявления вх. № САГ16-ГР00-1026-[13] от 26.03.2020 г. и № САГ16-ГР00-1026-[14] от 27.05.2020 г. са внесени становища относно ПУП за ПИ с идентификатори 68134.1971.1788 и 68134.1971.2577, издадени от Директора на РИОСВ – София с № 94-00-5539/19.08.2017 г., съгласно които не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, както и декларация за липса на дървесна растителност в обхвата на УПИ XXXVII-2576 „за жс“, XXXV-2577 „за жс“ и XXXVI-1788 „за оо и жс“, кв. 126а, съгласно изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БДПП“ на 20.07.2020 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Константин Одаджийски – собственик на ПИ с идентификатор 68134.1971.2576, Лучия

Лозанова - собственик на ПИ идентификатор 68134.1971.2577 и Мирослав Георгиев – собственик на ПИ с идентификатор 68134.1971.1788, което се установява от представените документи за собственост и скици от СГКК-София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със Заповед № РД-09-50-832/01.08.2005г. на Главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК и заповед № КД-14-22-87/09.02.2012 г. на Началника на СГКК-София.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, за създаване на нови УПИ XXXVI-1788 „за оо и жс“, XXXV-1788,2577 „за жс“ и XXXVII-2576,2577 „за жс“, при съобразяване на границите на имотите в кадастралната карта, както и постигнатото съгласие между техните собственици относно новите вътрешни регулационни граници между УПИ, изразено с предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи.

Планът за регулация се одобрява на основание чл. 17, ал. 1, ал. 2, т. 3 и ал. 3 от ЗУТ. За създаване на нови XXXV-1788,2577 „за жилищно строителство“ и XXXVII-2576,2577 „за жилищно строителство“ е представен нотариално заверен предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

Имотите в обхвата на разработката попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със специфични правила и нормативи (ЖмЗ*) и в „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ „Оз1“ съгласно т. 7 и т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ е „за жилищно строителство“ и „за обществено обслужване и жилищно строителство“, което отговаря на ОУП на СО и на устройствена категория по т. 7 и т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Лицето /изход/ към улица на нов УПИ XXXVII-2576,2577 се осигурява по улица, одобрена с предходен ПУП. Транспортният достъп до нови УПИ XXXV-1788,2577 и УПИ XXXVI-1788 се осигурява по новопредвидена улична регулация - задънена улица от о.т. 702в - 702г - 702д до о.т. 702е. С нова задънена улица от о.т. 702а до о.т. 702б се осигурява достъп до неурегулиран имот във вътрешността на кв. 126а - ПИ с идентификатор 68134.1971.2981.

Новопредвидените задънени улици се обвързват с действащата улична регулация чрез изменение съответно в о.т. 702в и о.т. 702а. Изменението на плана за улична регулация е обусловено от създаването на нови УПИ и необходимостта от осигуряване на транспортен достъп (лице) до тях, на основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда във всеки от новообразуваните УПИ ново свободно разположено застрояване: в УПИ XXXV-1788,2577 и УПИ XXXVII-2576,2577 на жилищни сгради с максимална етажност 1 (един) етаж и с максимална височина на кота било - 7.50 м. съгласно нормативите за устройствена зона „ЖмЗ*, в УПИ XXXVI-1788 средно етажно застрояване с максимална етажност 5 (пет) етажа и с максимална височина на кота корниз – 15.00 м., което е допустимо в устройствена зона „Оз1“ и при спазване изискването съгласно т.5.2 от колона „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за урбанизираните територии от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Застрояването се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ относно разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и чл. 33 по отношение на разстоянията между сградите в УПИ с повече от една жилищна сграда.

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

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените показатели отговарят на предвидените за устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със СПН и „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“.

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

В случая не се налага изработване на СПН за имотите в зона ЖмЗ*, тъй като на основание чл. 16а, ал. 1 от ЗУЗСО не е налице становище на специализиран орган, което да налага допълнителни ограничения, свързани със застрояването.

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

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

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

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

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

За осигуряване на транспортен достъп, с плана за регулация се създават нови задънени улици от о.т. 702в - о.т. 702г - о.т. 702д - о.т. 702е и от о.т. 702а - о.т. 702б през имоти, собственост на физически лица, което налага провеждане на отчуждителна процедура по прилагане на плана. Компетентен да одобри ПУП на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС е Столичен общински съвет.

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

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1, ал. 2, т. 3 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1, ал. 3, ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, ал. 1 и ал. 2 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствени категории по т. 7 и т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-15/05.03.2019 г., т. 12

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за ПИ с идентификатори 68134.1971.1788, 68134.1971.2576 и 68134.1971.2577, създаване на нови УПИ XXXVI-1788 „за ОО и ЖС“, УПИ XXXV-1788,2577 „за ЖС“ и УПИ XXXVII-2576,2577 „за ЖС“, кв. 126а, изменение на плана за улична регулация на улица от о.т.702 до о.т.702а за създаване на задънени улици от о.т. 702в - о.т. 702г - о.т. 702д - о.т. 702е и от о.т. 702а до о.т. 702б, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслуж-

ващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“, Столична община, по червените, сини, зелени и кафяви линии, цифри, текст, букви и зачертавания, съгласно приложения проект;

2. План за застрояване на новосъздадени УПИ XXXVI-1788 „за ОО и ЖС“, УПИ XXXV-1788,2577 „за ЖС“ и УПИ XXXVII-2576,2577 „за ЖС“, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“, Столична община, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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 съседни имоти или сгради, включително през улица.

На основание чл. 17, ал. 6 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ XXXV-1788,2577 „за ЖС“ и УПИ XXXVII-2576,2577 „за ЖС“, кв. 126а, м. „Витоша ВЕЦ – Симеоново - Обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“ се издава след представяне на окончателен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

След влизане в сила, в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Витоша“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2020 г., Протокол № .. от2020 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 и градоустройство“