



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 16

на Столичния общински съвет

от 14.01.2021 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691, създаване на УПИ XLVIII-1576,1691 „за жилищно строителство“, кв. 7, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път“; изменение на улична регулация в обхвата на улица между о.т. 331 и о.т.333 и изменение на плана за регулация на УПИ I-1328, 1329 „за жилищно строителство и тп“, създаване на улица-тупик от о.т. 333а-о.т. 333б за осигуряване на транспортен достъп до новообразувания УПИ XLVIII-1576,1691 „за жилищно строителство“, кв. 7, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“, Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1501/11.07.2017 г. от Стефан Марков и Любомир Радованов, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691; изменение на уличната регулация в обхвата на улица между о.т. 331 и о.т.333 и изменение на плана за регулация на УПИ I-1328,1329 „за жилищно строителство и тп“, кв. 7, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; нотариален акт за продажба на недвижим имот №58, том XXIX, вх. рег. № 13903, дело № 9504 от 16.03.2017 г., доказващ собствеността на заявителите върху имот с идентификатор 68134.2045.1576, нотариален акт за продажба на недвижим имот № 88, том XXIV, вх. рег. № 11240, дело № 7961 от 08.03.2017 г., доказващ собствеността на заявителите върху имот с идентификатор 68134.2045.1691; задание към мотивирано предложение; скици за поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691, издадени от СГКК-София и пълномощно.

Със заповед № РА50-648/12.10.2017 г. на Главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПРЗ) и изменение на плана за регулация (ИПР) при териториален обхват: поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691, кв. 7, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път”, изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 331 и о.т.333 и свързаното с това изменение на УПИ I-1328,1329 „за жилищно строителство и тп”, кв.7, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път”, район „Витоша” и е одобрено задание за изработване на подробен устройствен план - ПРЗ за поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691, кв. 7, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път”, неразделна част от заповедта.

Заповедта е изпратена до кмета на район „Витоша” и до заявителите за сведение и изпълнение на процедурата по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с писмо изх. № САГ17-ГР00-1501-[2]/17.10.2017г. от началник на отдел „Устройствено планиране”

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1501-[4]/28.02.2018 г. от Стефан Марков и Любомир Радованов, чрез упълномощен представител е внесен за одобряване проект за ПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691, създаване на УПИ XLVIII-1576,1691 „за жс“, кв.7; изменение на улична регулация в обхвата на улица между о.т. 331 и о.т.333 и изменение на плана за регулация на УПИ I-1328,1329 „за жилищно строителство и тп”, кв.7 за създаване на улица-тупик от о.т. 333а-о.т. 333б, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път”, район „Витоша”, с обяснителна записка, документи за собственост, скици за имотите, издадени от СГКК- София и комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Към проекта са представени геодезическо заснемане и експертно становище за наличната дървесна растителност, заверени от отдел „БДПП” при НАГ-СО на 25.01.2018 г. в изпълнение на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, съгласувани проекти от „ЧЕЗ Разпределение България” АД и от „Софийска вода” АД с приложени предварителни данни за наличната водопроводна мрежа с № ТУ-4345/25.10.2017 г., удостоверение № 25-112747/18.12.2017 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и съгласуване на проекта за ИПР от СГКК-София, съгласно чл. 65, ал.2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г.

На основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е изпратен за съобщаване в район „Витоша” с писмо изх. № САГ17-ГР00-1501-[5]/30.03.2018 г. от началник на отдел „Устройствено планиране”. Съгласно писмо изх. № РВТ17-ГР00- 389-[5]/08.03.2019 г. от Главния архитект на район „Витоша”, проектът е съобщен на заинтересуваните страни и в законоустановения

срок е постъпило едно възражение. Към писмото са приложени разписан лист за удостоверяване на извършената процедура, известия за доставяне, съобщения до заинтересуваните собственици, служебни бележки и възражение с вх. № РВТ17-ГР00-389-[3]/16.05.2018 г. от собственик на УПИ I-1328,1329 от кв. 7.

В постъпилото възражение са изложени съображения, че с проекта се засяга имот на дружеството, като се изменят съществени параметри на имота (граница, площ, лице), изразяващо се в отнемане на площ от УПИ I-1328, 1329 от кв. 7 за осигуряване на лице на съседните имоти, с което се нарушава чл. 134 от ЗУТ. Изменението се счита без обществена значителна нужда и при наличие на други технически възможности за достъп - през неурегулирани имоти от ул. „Бяла река“.

Във връзка с възражението, със заявление вх. № САГ17-ГР00-1501-[7]/04.04.2019 г. по преписката са представени геодезическо заснемане на ПИ с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691 с текстова обосновка. Със заявление за внасяне на допълнителни документи с вх. № САГ17-ГР00-1501 -[10]/27.06.2019 г. е представена схема на изследваните варианти за осигуряване на достъп до нов УПИ XLVIII-1576,1691 „за жилищно строителство“, кв.7, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път” с таблица с конкретни изчисления на засегнатите площи на имотите, лице, граница и съотношение спрямо сегашната площ и лице с графични материали, изясняващи проектното предложение, в отговор на указателно писмо изх. № САГ17-ГР00-1501-[9]/18.04.2019 г. Към заявлението е приложено становище от Директора на РИОСВ - София с № 608-1899/23.03.2018 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1501-[11]/09.08.2019 г. проектът е изпратен до главния архитект на район „Витоша“ за продължаване на процедурата по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ по отношение на собствениците на имот с идентификатор 68134.2045.1534. Съгласно писмо изх. № РВТ17-ГР00-389-[11]/19.12.2019 г. от Главния архитект на район „Витоша”, проектът е съобщен и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът, заедно с постъпилото възражение и изготвения анализ с графични части, изясняващи проектното предложение и геодезическото заснемане са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-24/12.05.2020 г., т. 21 от дневния ред. От анализа на представените варианти за транспортен достъп до новосъздадения УПИ се установява, че предложеният вариант с процедурираното ИПР отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и чл. 6 от АПК. Процедурираният проект предвижда осигуряване на необходимия достъп чрез засягане на площ от 56.70 кв.м. от УПИ I-1328,1329 - за създаване на нова задънена улица и тротоар, представляваща 0.76% от

площта на УПИ, без засягане на предвиденото в него застрояване. Решението за транспортен достъп по първоначалния вариант е по-целесъобразно и икономически осъществимо спрямо втория вариант, поради което постъпилото възражение от собственика на УПИ I-1328,1329 не следва да се уважи. Проектът е приет с решение да се издаде административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - Стефан Марков и Любомир Радованов като съсобственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК-София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД-09-50-1110/28.10.2005 г. 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.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691 съобразно границите им в кадастралната карта за създаване на нов УПИ XLVIII-1576,1691 „за жилищно строителство“.

За горното е налице основание по чл. 17, ал. 2, т. 3 във връзка с ал. 1 от ЗУТ. Тъй като ПИ с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691 са собственост на едни и същи лица, за одобряване на плана за регулация не се изисква предварителен договор за прехвърляне на собственост съгласно чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на новия УПИ е „за жилищно строителство“, което отговаря на ОУП на СО и на устройствена категория по т. 7 „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” (Жм3) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ XLVIII-1576,1691 „за жилищно строителство“ е предвидено да се осигури чрез изменение на уличната регулация от о.т. 331-о.т.333 и изменение на регулационните граници на УПИ I-1328, 1329 „за жилищно строителство и тп” с цел създаване на задънена улица за достъп до уличната мрежа. Към проекта е изготвен анализ с графични части, изясняващи проектното предложение и геодезическо заснемане, с които се доказва, че предложеният вариант за транспортен достъп до новосъздадения УПИ отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и чл. 6 от АПК. Процедираният проект предвижда осигуряване на необходимия достъп чрез засягане на площ от 56.70 кв.м. от УПИ I-1328,1329 - за създаване на нова задънена улица и тротоар,

представляваща 0.76 % от площта на УПИ, без засягане на предвиденото в него застрояване.

Транспортният достъп до нов УПИ XLVIII-1576,1691 „за жилищно строителство“ се осигурява по новопредвидена улична регулация - задънена улица от о.т. 333а - о.т. 333б. Изменението на плана за улична регулация е обусловено от създаването на нов УПИ и необходимостта от осигуряване на транспортен достъп (лице) до него, 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 в новообразувания УПИ ново свободно разположено застрояване - четири жилищни сгради с максимална етажност 2 (два) етажа и с максимална височина на кота корниз - 7.00 м. съгласно нормативите за устройствена зона „ЖмЗ“.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, ал. 1 и ал. 2 и чл. 33 от ЗУТ.

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

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с постигнатите устройствени параметри, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

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

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл.108, ал.2, изр.2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

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 подробен устройствен план от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

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

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

Исканото изменение на плана за регулация предвижда създаване на нова задънена улица от о.т. 333а- о.т. 333б (нови) и тротоар през ПИ с

идентификатор 68134.2045.2806 - собственост на юридическо лица, което налага провеждане на отчуждителна процедура. Компетентен да одобри ПУП на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС е Столичен общински съвет.

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

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 124а, ал. 2, ал. 5, ал. 7 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 във връзка с ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 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 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, ал. 1 и ал. 2 и чл. 33 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-24/12.05.2020 г., т. 21

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за ПИ с идентификатори 68134.2045.1576 и 68134.2045.1691, създаване на УПИ XLVIII-1576,1691 „за жилищно строителство“, кв.7, м. „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“; изменение на план за улична регулация в обхвата на улица от о.т. 331-о.т.333 и изменение на план за регулация на УПИ I- 1328, 1329 „за жилищно строителство и тп“, кв.7, за създаване на нова задънена улица от о.т. 333а-о.т. 333б, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път“, район „Витоша“, Столична община, по червените, сините, зелени и кафяви линии, цифри, букви, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на нов УПИ XLVIII-1576,1691 „за жилищно строителство“, кв.7, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път“, 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.

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 14.01.2021 г., Протокол № 26, точка 16 от дневния ред, по доклад № СОА20-ВК66-9918/23.11.2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков