



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 № 64

на Столичния общински съвет

от 28.01.2021 година

За одобряване проект за Подробен устройствен план (ПУП) - плана за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 55419.6701.3168 по КККР на с. Панчарево - създаване на нов УПИ IV- 3168 „за жилищно строителство“, кв. 22, м. „Детски град“, район „Панчарево“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т. 300а до о.т. 300б в частта пред новообразувания УПИ IV-3168, м. „Детски град“, район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-1679/24.07.2018г. от „Сити Арт Груп“ ООД, управлявано от Константин Томов, чрез пълномощника Ваня Серафимова с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/ - план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за поземлен имот с идентификатор 55419.6701.3168 по КККР на с. Панчарево, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса, пълномощно на името на Ваня Серафимова, нотариален акт № 187, том LLXLVI, рег. № 45735, дело № 35685/25.10.2004 г., скица № 15-468899/10.07.2018г. за поземлен имот с идентификатор 55419.6701.3168, издадена от СГКК - София, задание за изготвяне на ПУП, мотивирано предложение за ПУП и комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-1679-(1)/30.08.2018г. е представена декларация за липса на съществуваща растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „БДПП“-НАГ-СО на 09.08.2018г.

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

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ със „специфични правила и нормативи в отклонение на общите по ОУП“ (Жм1\*), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-907/28.11.2018 г. на Главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПРЗ в териториален обхват: ПИ с идентификатор 55419.6701.3168 и е одобрено задание за изработване на ПУП.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1679-(2)/29.11.2018 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Панчарево“ за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1679-(3)/01.02.2019 г. са внесени проект за ПРЗ за ПИ с идентификатор 55419.6701.3168 за създаване на нов УПИ IV-3168 „за жилищно строителство“, кв.22, м. „Детски град“ с обяснителна записка; изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-5724/05.12.2018 г.; изходни данни и съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 25.01.2018 г.; съгласуван проект от „БТК“ ЕАД от м. януари 2019 г.; декларация за липса на съществуваща растителност, заверена от отдел „БДПП“-НАГ-СО на 09.08.2018 г. в изпълнение изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, писмо изх. № 15554-415/17.01.2019 г. от директора на РИОСВ-София, от което е видно, че за заявеното инвестиционно предложение „изграждане на шест свободно стоящи жилищни сгради“ в ПИ с идентификатор 55419.6701.3173 по КККР не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредба за ОС.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и с решение по т. 8 от Протокол № ЕС-Г-24/02.04.2019 г. е направено служебно предложение регулационна линия между о.т. 300а и о.т. 300б да се отдръпне на 5.25 м. от оста, за да се гарантира хомогенен профил на бъдещата улица, съответстващ на предвижданията на ОУП.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1679-(4)/25.04.2019 г. е внесен коригиран проект в изпълнение изискването на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1679-(5)/15.05.2019 г. проектът е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересуваните собственици.

С писмо № РПН19-ДИ05-823-(4)/12.09.2019 г. (вх. № в НАГ САГ18-ГР00-1679-(6)/18.09.2019 г.) кметът на район „Панчарево“ удостоверява, че проектът е съобщен по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ и в законовия срок няма постъпили възражения. По проекта е представено становище, съгласно което кметът на район „Панчарево“ не възражава по представения проект за ПУП-ПРЗ.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1679-(7)/20.11.2019 г. проектът е изпратен повторно в район „Панчарево“ за досъобщаване на всички заинтересовани лица.

С писмо № РПН19-ДИ05-1613/06.01.2020 г. (вх. № в НАГ САГ18-ГР00-1679-(8)/07.01.2020 г.) кметът на район „Панчарево“ удостоверява, че

съобщаването е извършено и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и приет с решение по т.12 по протокол № ЕС-Г-21/28.04.2020 г. със служебни предложения: да се отразят действащите застроителни планове, контактни на проекта, вкл. през улица, да се представи удостоверение от СГКК гр. София за съгласуване на проекта за изменение на КККР и да се котира ограничителна застроителна линия на 3.00 м.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1679-(9)/22.05.2020 г. възложителите са уведомени за решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1679-(10)/30.07.2020 г. са внесени коригиран проект в изпълнение изискването на ОЕСУТ и удостоверение № 25-148895-02.07.2020 г. от СГКК гр. София за съгласуване на проекта за изменение на КККР в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е направено от „Сити Арт Груп“ ООД, заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на поземлен имот с идентификатор 55419.6701.3168 по КККР на с.Панчарево, район „Панчарево” - предмет на проекта, което се установява от представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирана скица.

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

Разработката е контактна на подробния устройствен план ЗРКП на м. „Детски град“, одобрен с Решение на СОС № 63 по протокол № 32/10.12.2001 г., отменено с влязло в сила решение по а.х. дело № 2402/2003г. на СГС. За кв.22 са одобрени ЧЗРП със Заповеди №№ РД-09-50-611/17.08.2004 г., РД-09-50-312/24.03.2005 г. и РД-09-50-1044/04.08.2006 г. на главния архитект на СО. Уличната регулация е одобрена с Решение на СОС № 566 по протокол № 75/21.10.2010 г.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед №РД-18-21/10.02.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК с последващо изменение, одобрено със заповед № КД-14-22-860 от 05.09.2012 г. на началник на СГКК - София.

С представения проект се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатор 55419.6701.3168 по КККР и образуване на нов УПИ IV-3168 „за жилищно строителство“, кв. 22, м. „Детски град“, район

„Панчарево” по имотните граници на ПИ с идентификатор 55419.6701.3168 с изключение на частта от имота, която попада под изменената улица от о.т. 300а до о.т. 300б. Новообразуваният УПИ IV се отрежда за имота по кадастралната карта.

Урегулирането на нов УПИ IV-3168 „за жилищно строителство“ е на основание чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед създаване на хомогенен профил на бъдещата улица, съответстващ на предвижданията на ОУП, се изменя планът за улична регулация от о.т.300а до о.т.300б пред новообразувания УПИ на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

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

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

С плана за застрояване се предвижда изграждане на 6 свободно стоящи жилищни сгради на два етажа с  $H_{кк} \leq 7,00$ м. Определена е ограничителна линия на застрояване на 3м. от границите на УПИ IV.

Планът се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 и чл. 33 от ЗУТ по отношение изискуемите разстояния на жилищни сгради до вътрешните граници на УПИ и между тях и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ по отношение на изискуемите разстояния между сградите през улица.

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

Новообразуваният УПИ ще позволи на собственика му да го използва съгласно инвестиционните си намерения, в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

По действащият ОУП на СО имотът - предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда със специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ЗУЗСО” (Жм1\*). Конкретното предназначение на УПИ IV-3168 „за жилищно строителство“ е допустимо в тази устройствена зона, съгласно т.5 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

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

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

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, което се установява от декларацията за липса на съществуваща растителност.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Софийска вода“ АД и „БТК“ ЕАД .

Представено е писмо от директора на РИОСВ-София, от което е видно, че за заявеното инвестиционно предложение „изграждане на шест жилищни сгради“ в ПИ с идентификатор 55419.6701.3168 по КККР не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредба за ОС.

Проектът за изменение на КККР е съгласуван от СГКК гр. София, видно от внесеното удостоверение в изпълнение изискването на чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

Установено е съответствие на проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец и приложено мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в отделите на НАГ, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, чл.134, ал. 1, т. 1 във връзка ал. 2 от ЗУТ и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, устройствена категория по т. 5 „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда със специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ЗУЗСО” (Жм1\*) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г- 21/28.04.2020 г., т. 12

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

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА:**

1. Проект за план за регулация за урегулиране на ПИ с идентификатор 55419. 6701.3168 и създаване на нов УПИ IV-3168 „за жилищно строителство“, кв. 22, м. „Детски град“, район „Панчарево“, по

червените, сини и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и заштриховки, съгласно приложения проект с корекциите в оранжев цвят.

2. Проект за изменение на плана за улична регулация от о.т. 300а до о.т.300б, м. „Детски град“, район „Панчарево” в частта пред новообразуваня УПИ IV-3168 по кафявите, оранжеви и зелени линии, цифри и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ IV-3168 „за жилищно строителство“, кв.22, м. „Детски град“, район „Панчарево”, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния 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.

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.

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

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

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

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

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 28.01.2021 г., Протокол № 27, точка 16 от дневния ред, по доклад № СОА20-ВК66-10776/14.12.2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Елен Герджиков*

