



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 № 257

на Столичния общински съвет

от 20.05.2021 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ П-3124,3219-„за ЖС и магазини" и УПИ IX-3128,3158,2862-„за ЖС и магазини", кв. 27, м. „ж.к. Връбница-2", район „Връбница", ПИ с идентификатори 68134.2815.3128, 68134.2815.3158, 68134.2815.2862, 68134.2815.3124 и 68134.2815.3219 по КККР, представляващ неразделна част от плана за регулация и застрояване на м. ж.к. „Връбница-2", одобрен с Решение № 166 по протокол № 79/26.03.2015 г. на СОС.

В Направление „Архитектура и градоустройство" при Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-2144/23.10.2020 г., подадено от „ДЖИ ЕНД КЕЙ ПАРТНЪРС" ООД, с управител Емил Енев - собственик на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.2815.3124 и 68134.2815.3128 по КККР, с искане за продължаване на процедурата по одобряване на плана за регулация и застрояване в частта на проектни УПИ П-1350,1351- „за ЖС и магазини" и УПИ IX-7,1350-„за ЖС и магазини", кв. 27, м. „ж.к. Връбница-2", район „Връбница".

Към заявлението са приложени: нотариален акт № 98, том I, рег. № 969, дело № 67 от 24.07.2015 г.; предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ от 09.10.2020 г., сключен между „ДЖИ ЕНД КЕЙ ПАРТНЪРС" ООД и Столична община; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скици за ПИ с идентификатори 68134.2815.3124 и 68134.2815.3128 по КККР, издадени от СГКК - гр. София; проект за ПУП - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ П-3124,3219-„за ЖС и магазини" и УПИ IX-3128,3158,2862 - „за ЖС и магазини", кв.27, м. „ж.к. Връбница-2", район „Връбница" - два бр. оригинали, 1 бр. копие; пълномощно.

Служебно по преписката е приложена извадка от ПРЗ на м. ж.к. „Връбница-2", одобрен с Решение № 166 по протокол № 79 от 26.03.2015 г. на СОС. Съгласно т. 4 от решението от обхвата на одобряване на плана са

изключени УПИ II-1350,1351-„за ЖС и магазини" и УПИ IX-7,1350-„за ЖС и магазини" от кв. 27 поради непредставен договор по чл. 15 или чл. 17 от ЗУТ.

Приложен е протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-97/16.12.2014 г., т. 23, с който е приет плана за регулация и застрояване на м. ж.к. „Връбница-2", одобрен с Решение № 166 по протокол № 79 от 26.03.2015 г. на СОС.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2144-[1]/22.01.2021 г. в НАГ допълнително към преписката е внесен проект за транспортен достъп и организация на движението, съгласуван от Дирекция „Управление и анализ на трафика" - СО от 04.01.2021 г., с положително становище от СДВР - отдел „ПП" с рег. № ОД 433200-817/06.01.2021 г.

Служебно по преписката е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството е по реда на § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Искането за продължаване на производството по одобряване на проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) на УПИ II-3124,3219-„за ЖС и магазини" и УПИ IX-3128,3158,2862-„за ЖС и магазини", кв. 27, м. „ж.к. Връбница-2", район „Връбница", е направено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „ДЖИ ЕНД КЕЙ ПАРТНЪРС" ООД, като собственик на имотите - предмет на плана. Горното се установява от представените документи за собственост и скици за имотите.

Видно от проекта за м. „ж.к. Връбница-2", изработен върху действащата към момента кадастрална основа, се установява, че в границите на проектни УПИ II-1350,1351 и УПИ IX-7,1350 от кв. 27 попадат части от имоти с идентификатори 68134.2815.2862, 68134.2815.3158 и 68134.2815.3219 по КККР, като не са представени доказателства, че собствеността върху същите е на едно и също лице, поради което цитираните УПИ са изключени от обхвата за одобряване съгласно т. 4 от Решение № 166 по протокол № 79 от 26.03.2015 г. на СОС.

В настоящото производство са спазени материалноправните разпоредби на ЗУТ, ЗУЗСО и актовете по прилагането им.

Административното производство по одобряване на ПРЗ в частта на кв. 27, УПИ II и УПИ IX е проведено като част от производството по одобряване на цялостния план за регулация и застрояване за м. ж.к. „Връбница - 2", одобрен с Решение № 166 по протокол № 79 от 26.03.2015 г. на СОС, попада в териториалния обхват на допускането за изработване на проекта, за него са проведени процедурите по съобщаване на

заинтересованите лица съгласно чл. 129, ал. 1 от ЗУТ и е проведено обществено обсъждане, изпълнени са изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, приложени са съответните съгласувания с компетентните ведомства и проектът е приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-97/16.12.2014 г. на ОЕСУТ, т. 23 от дневния ред.

Предвид горното доказателствата и мотивите за одобряване на Решение № 166 по протокол № 79 от 26.03.2015 г. на Столичния общински съвет са неразделна част от доказателствата и мотивите за одобряване на настоящия проект за план за регулация и застрояване.

С т. 4 от решението УПИ II-1350, 1351-„за ЖС и магазини“ и УПИ IX-7,1350-„за ЖС и магазини“ от кв. 27 са изключени от обхвата за одобряване, което прави фактическия състав недовършен в тази си част.

След одобряване на Решение № 166 по протокол № 79 от 26.03.2015 г. на СОС е одобрено изменение в кадастралната карта, като от стари поземлени имоти 68134.2815.1350, 68134.2815.1351 и 68134.2815.7 по КККР, в обхвата на УПИ II и IX са образувани нови ПИ с идентификатори 68134.2815.3124, 68134.2815.3128, 68134.2815.3219 и 68134.2815.3158 по КККР.

По настоящата преписка е приложен предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ от 09.10.2020 г., сключен между „ДЖИ ЕНД КЕЙ ПАРТНЪРС“ ООД и Столична община за прехвърляне правото на собственост върху реални части от общински имоти с идентификатори 68134.2815.2862, 68134.2815.3158 и 68134.2815.3219 по КККР.

С представянето на цитирания предварителен договор е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряването на плана за регулация и застрояване в частта на УПИ II-3124,3219- „за ЖС и магазини“ и УПИ IX-3128,3158,2862-„за ЖС и магазини“, кв. 27, м. „ж.к. Връбница-2“.

С настоящия проект УПИ II и УПИ IX се отреждат за имотите по действащата кадастрална карта - УПИ II-3124,3219 и УПИ IX- 3128, 3158, 2862. Промяната само в номерацията на имотите не прави регулацията на УПИ различна от процедурата в производството по одобряване на цялостния план.

Отреждането на УПИ II и УПИ IX за имотите по действащата кадастрална карта е в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Основание за одобряване на ПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 5 от ЗУТ предвид обстоятелството, че имотите попадат в урегулирана територия.

ПР е изработен в прави цветове предвид новата кадастрална карта, върху която се изработва плана.

Лицето (изход) към улица на нови УПИ II-3124,3219-„за ЖС и магазини" и УПИ IX-3128,3158,2862-„за ЖС и магазини" се осигурява по действащата улична регулация.

По действащия ОУП на СО имотите - предмет на плана, попадат в „Смесена многофункционална зона" (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която конкретното предназначение „за ЖС и магазини" е допустимо.

Проектът за ПЗ е в съответствие с цялостния план за м. „ж.к. Връбница-2". По отношение на УПИ II-3124,3219-„за ЖС и магазини" се предвижда нова високоетажна като характер на застрояване жилищна сграда, с макс. Нкк=19 м. (М+5), разположена свързано на общите странични регулационни граници със сградите в съседни УПИ I-3122-„за ЖС и магазини".

За УПИ IX-3128,3158,2862-„за ЖС и магазини" се предвижда реализирането на нова високоетажна жилищна сграда, с преход в етажността и макс. Нкк=12 м. (ЗМ) и Нкк=25 м. (М+7), свързана като начин на застрояване със сградата в съседен УПИ VIII-1404- „за офиси и магазини".

Застрояването се одобрява при спазване нормите на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ по отношение на пълното покриване на калканите при свързано застрояване, чл. 31, ал. 2 от ЗУТ по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 от ЗУТ за разстоянието между сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за изискващото се разстояние между жилищните сгради на основното застрояване през улица.

Дълбочината на основното застрояване е съобразена с изискванията на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

По отношение спазване нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ се предвижда изграждането на подземни гаражи.

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

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-97/16.12.2014 г., т. 23 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с идентификатори 68134.2815.3128, 68134.2815.3158, 68134.2815.2862, 68134.2815.3124 и 68134.2815.3219 по КККР за създаване на УПИ П-3124,3219-„за ЖС и магазини" и УПИ IX-3128,3158,2862-„за ЖС и магазини", кв. 27, м. „ж.к. Връбница-2", по червените и сини линии, цифри и букви, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от плана за регулация на м. ж.к. „Връбница-2", одобрен с Решение № 166 по протокол № 79 от 26.03.2015 г. на СОС.

2. План за застрояване за нови УПИ П-3124,3219-„за ЖС и магазини" и УПИ IX-3128,3158,2862-„за ЖС и магазини", кв. 27, м. „ж.к. Връбница-2", район „Връбница", съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от плана за застрояване на м. ж.к. „Връбница - 2", одобрен с Решение № 166 по протокол № 79 от 26.03.2015 г. на СОС.

На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ П-3124,3219-„за ЖС и магазини" и УПИ IX-3128,3158,2862- „за ЖС и магазини", кв. 27, м. „ж.к. Връбница-2" се издава след представяне на окончателен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните 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 обнародването.

Жалбите се подават в район „Връбница" 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 20.05.2021 г., Протокол № 33, точка 14 от дневния ред,

по доклад № СОА21-ВК66-2837/23.03.2021 г. и писмо № СОА21-ВК66-2837/2/01.06.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков