



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 144

на Столичния общински съвет

от 25.04.2024 година

За одобряване на ПУП - изменение на плана за улична регулация при о.т.118 по плана на м. „с. Герман" и на улица от о.т.334 през о.т.334а (нова) до о.т.335 по плана на м. „с. Герман-Терасите"; План за улична регулация за: нова улица от о.т.118 - о.т.314-о.т. 315 до о.т.316; нова улица от о.т.299 - о.т.300 - о.т.316 - о.т.301 - о.т.302 до о.т.278; нова улица от о.т.278 - о.т.276 - о.т.276а - о.т.269 - о.т.269а- о.т.319 - о.т.254 - о.т.270 - о.т.271 - о.т.272 - о.т.273 - о.т.274 - о.т.262 - о.т.275 - о.т.284 - о.т.290 - о.т.291 - о.т.292 - о.т.293 - о.т.294 - о.т.295 - о.т.296 - о.т.297 до о.т.334а; нова улица от о.т.284 - о.т.258 - о.т.318; нова задънена улица от о.т.258 - о.т.259 - о.т.260 до о.т.261; нова улица от о.т.318 - о.т.317 - о.т.250 - о.т.251 - о.т.252 - о.т.253 до о.т.255; нова задънена улица от о.т.269а до о.т.277; План за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 за създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС", УПИ II-2335 „за „ЖС", УПИ III-219 „за ЖС" в нов кв. 8, УПИ IV-308,309 „за ЖС" в нов кв.7, м. „с. Герман-Терасите" и план-схеми по чл.108 от ЗУТ - части Електроснабдяване, Водоснабдяване и канализация (ВиК) и Вертикално планиране (ВП).

В Направление „Архитектура и градоустройство" (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ20-ГР00-1051/01.06.2020 г. от „КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС" АД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Герман, район „Панчарево".

Към заявлението са приложени: документ за платена такса, задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ за изработване на проект за ПУП-ПРЗ; мотивирано предложение в графичен вид; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР; 5 броя скици за ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219,

14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309, издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София).

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(1)/03.06.2020 г. са внесени нотариален акт № 46, том ССІ, вх. рег.№ 82033, дело № 63042 от 06.12.2019 г. за ПИ 14831.6508.2335 и 14831.6508.218; нотариален акт №157, том ІІІ, вх. рег. №23739, дело №16655 от 18.04.2018 г. за ПИ 14831.6508.219 и двата акта на името на „КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС“ АД; Решение на ПК № 3127/29.10.2006 г. на Общинска служба по земеделие и гори при община Панчарево (ОСЗГ Панчарево); Заповеди №№ РД-64-145/21.09.2007 г. и РПН19-РД56-15/15.09.2019 г.; 2 броя удостоверения за наследници и удостоверение за идентичност на лице с различни имена.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(2)/30.09.2020 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Панчарево“ за становище.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(3)/30.09.2020 г. възложителите са уведомени, че съгласно чл.124а, ал.5 от ЗУТ искането за разрешение изработване на проект трябва да бъде изявено от всички собственици на ПИ, като заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(4)/02.10.2020 г. от Боряна Трендафилова са внесени: нотариален акт № 38, том СV, вх. рег. № 42186, дело № 32279 от 04.08.2020 г. за ПИ 14831.6508.308 и 14831.6508.309 и задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, подписано от Боряна Трендафилова и заявление от Атанас Хаджиев, собствениците на ПИ с идентификатори 14831.6508.308 и 14831.6508.309.

В писмо изх. № РПН20-ДИ05-968-(1)/21.10.2020 г., вх. № в НАГ САГ20-ГР00-1051-(5)/26.10.2020 г. с приложено становище кметът на район „Панчарево“ не възразява по мотивираното предложение.

Със Заповед № РА50-109/22.02.2021 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на проект за ПУП-ИПУР, ПУР и ПРЗ в териториален обхват 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 по КККР на с.Герман, район „Панчарево“, изменение на плана за улична регулация от о.т.119-о.т.118 до о.т.125 по плана на с.Герман и нови улици по о.т.118- о.т.314-о.т.315-о.т.300-о.т.301-о.т.302-о.т.278-о.т.276-о.т.277-о.т.269-о.т.319-о.т.254-о.т.255-о.т.256-о.т.261-о.т.260, от о.т.261-о.т.250-о.т.257 и от о.т.250-о.т.251-о.т.252-о.т.253, м. „с. Герман-Терасите“.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(7)/23.02.2021 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1051-(8)/26.05.2021 г. от район „Панчарево“ са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(9)/08.03.2022 г. от Чавдар Величков, управител на „КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС“ АД е внесено ново мотивирано предложение в разширен обхват, като същото предвижда създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за „ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв.8, УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв.7, м. „с. Герман-Терасите“. Предвижда се разширяване обхвата на новопредвидената улична мрежа с цел осигуряване на достъп новосъздадените УПИ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(10)/14.03.2022 г. искането е потвърдено от Атанас Хаджиев и Боряна Трендафилова.

Със заповед № РА50-438/04.05.2022 г. на главния архитект на Столична община е допълнена заповед № РА50-109/22.02.2021 г. на главния архитект на Столична община, като обхвата е разширен съгласно новото мотивирано предложение.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(11)/11.05.2022 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1051-(12)/08.07.2022 г. кметът на район „Панчарево“ уведомява, че са изпълнени процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(13)/26.10.2022 г. е внесен за одобряване проект за ПУП в разрешения обхват.

Към проекта са приложени: писмо изх. № СКЗЗВ-02-241-1/20.10.2022 г. от БД „Дунавски район“ със становище, че съгласува проекта; становище на РИОСВ-София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени на 08.08.2022 г. от НАГ, в изпълнение изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО; ПКТП.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(14)/28.10.2022 г. са внесени план-схема по част „Електроснабдяване“ и изходни данни и план-схема по част ВиК.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(15)/10.11.2022 г. е внесена план-схема по част Вертикално планиране.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(16)/25.11.2022 г. е изпратено обявление до „Държавен вестник“, а с писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(17)/25.11.2022 г. проектът за ПУП и план-схемите са изпратени в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.2, във връзка с ал.1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане на проекта на основание чл.12, т.1 от ЗУЗСО.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1051-(21)/28.04.2023 г. кметът на район „Панчарево“ с приложения писмени доказателства удостоверява, че проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица на основание

чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ като в законоустановения срок са постъпили 3 жалби и едно възражение. Съобщението по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ е обнародвано в „Държавен вестник“ бр. 97/06.12.2022 г. Със заповед № РПН23-РД09-8/25.01.2023 г. на кмета на район „Панчарево“ е наредено провеждане на обществено обсъждане на проекта. Приложени са доказателства за провеждане на общественото обсъждане и протокол.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-59/01.08.2023 г., т.8 от дневния ред със служебни предложения: да се представи удостоверение от СГКК - гр. София в изпълнение изискването на чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2017г. за ССПКККР; да се представи коригирана по проекта за ИПУР схема за вертикално планиране; да се постави таблица с устройствените параметри на проекта за ПРЗ. След изпълнение на служебните предложения е предложено да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(25)/27.09.2023 г. е внесен ПКТП, а със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(26)/05.10.2023 г. е внесен идеен нивелетен план, и двата коригирани спрямо приетия проект за ПУР.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(27)/20.11.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(28)/18.12.2023 г. е внесено удостоверение от СГКК за приемане на проекта за изменение на КК в изпълнение изискването на чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2017 г. за ССПКККР.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от "КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС" АД, собственик на ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219 и 14831.6508.2335 и Боряна Трендафилова и Атанас Хаджиев, собственици на ПИ с идентификатори 14831.6508.308 и 14831.6508.309 по КККР на с. Герман, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК-София.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-37/04.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Разработката е контактна на подробния устройствен план на м. „с.Герман“, одобрен със заповед № РД-50-09-324/15.10.1985 г. на главен архитект на София и на плана за регулация и застрояване на м. „с. Герман-Терасите“, одобрен с решение № 228 по протокол № 15/11.06.2020 г. на СОС.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 за създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“ като регулационните линии на новите УПИ са съвместени с границите на имотите от кадастралната карта с изключение на частите, попадащи под улична регулация.

Основание за одобряване на проект за ПР за нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ е нормата на чл.17, ал.1 от ЗУТ - урегулиране на неурегулиран поземлен имот, като вътрешните регулационни граници съвпадат с имотните, а за УПИ IV-308,309 „за ЖС“ - чл.17, ал.1, във връзка с ал.2, т.3 от ЗУТ - урегулиране на неурегулирани поземлени имоти за обединяването им в общ УПИ.

Поземлените имоти, попадащи в новите УПИ са собственост на едни и същи лица, поради което не е необходимо представяне на предварителен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ.

С проекта в частта на ИПУР и ПУР се предвижда изменение на плана за улична регулация при о.т.118 по плана на м. „с. Герман“ и на улица от о.т.334 през о.т.334а (нова) до о.т.335 по плана на м. „с. Герман-Терасите“ за създаване на нови улици, както следва: нова улица от о.т.118 - о.т.314 - о.т.315 до о.т.316; нова улица от о.т.299 - о.т.300 - о.т.316 - о.т.301 - о.т.302 до о.т.278; нова улица от о.т.278 - о.т.276 - о.т.276а - о.т.269 - о.т.269а - о.т.319 - о.т.254 - о.т.270 - о.т.271 - о.т.272 - о.т.273 - о.т.274 - о.т.262 - о.т.275 - о.т.284 - о.т.290 - о.т.291 - о.т.292 - о.т.293 - о.т.294 - о.т.295 - о.т.296 - о.т.297 до о.т.334а; нова улица от о.т.284 - о.т.258 - о.т.318; нова задънена улица от о.т.258 - о.т.259 - о.т.260 до о.т.261; нова улица от о.т.318 - о.т.317 - о.т.250 - о.т.251 - о.т.252 - о.т.253 до о.т.255; нова задънена улица от о.т.269а до о.т.277. ИПУР и ПУР се предвиждат с оглед осигуряване на необходимия транспортен достъп до новите УПИ.

За одобряване на проект за ПУП - ИПУР е налице основание по чл.134, ал.1, т.1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

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

С проекта за ПУП-ПЗ в новите УПИ I-218 „за ЖС“ в нов кв.8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв.7, м. „с. Герман-Терасите“ е предвидено изграждането на свободностоящи като начин, ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Н)≤8,5 м. във всяко от новите УПИ. В нови УПИ II-2335 „за „ЖС“ и УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв.8 е предвидено изграждането на свързано като начин застрояване, разположено на страничната регулационна граница между двата УПИ, и ниско като характер застрояване на двуетажни жилищни сгради с височина (Н)≤8,5 м. във всяко от новите УПИ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл.31, ал.1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ, чл.31, ал.4 от ЗУТ относно разстоянията между сградите през страничната регулационна линия, чл.32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно на новите УПИ, чл.31, ал.5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване, както и чл.21, ал.2 от ЗУТ по отношение на пълното покриване на калканните стени.

По ОУП на СО/2009 г. имотите - предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствени зони „Вилна зона" (Жв) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути" („Тзв"), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвиденото предназначение на новите УПИ „за ЖС" и предвиденото в същите застрояване са допустими в устройствена зона „Жв", съгласно т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която попадат имотите.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО.

Предвид горното е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.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 заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, 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.

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

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1

и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 8 и 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-59/01.08.2023 г., т. 8 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 за създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв.8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв.7, м. „с. Герман-Терасите“, район „Панчарево“ по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация при о.т.118 по плана на м.„с. Герман“ и на улица от о.т.334 през о.т.334а (нова) до о.т.335 по плана на м. „с. Герман-Терасите“ за създаване на нови улици, както следва: нова улица от о.т.118 - о.т.314 - о.т.315 до о.т.316; нова улица от о.т.299 - о.т.300 - о.т.316 - о.т.301 - о.т.302 до о.т.278; нова улица от о.т.278 - о.т.276 - о.т.276а - о.т.269 - о.т.269а- о.т.319 - о.т.254 - о.т.270 - о.т.271 - о.т.272 - о.т.273 - о.т.274 - о.т.262 - о.т.275 - о.т.284 - о.т.290 - о.т.291 - о.т.292 - о.т.293 - о.т.294 - о.т.295 - о.т.296 - о.т.297 до о.т.334а; нова улица от о.т.284 - о.т.258 - о.т.318; нова задънена улица от о.т.258 - о.т.259 - о.т.260 до о.т.261; нова улица от о.т.318 - о.т.317 - о.т.250 - о.т.251 - о.т.252 - о.т.253 до о.т.255; нова задънена улица от о.т.269а до о.т.277 по зелените, кафявите, червените и сини линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв.8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв.7, м. „с. Герман-Терасите“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схеми по чл.108 от ЗУТ - части Електроснабдяване, Водоснабдяване и канализация (ВиК) и Вертикално планиране (ВП).

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 /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/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“ (nag.sofia.bg) 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“, адресират се до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 25.04.2024 г., Протокол № 9, точка 15 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-3159/11.04.2024 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров