



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 145

на Столичния общински съвет

от 25.04.2024 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с кадастрални идентификатори (КИ) 68134.1007.883, 68134.1007.884, 68134.1007.1930 и 68134.1007.1931 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на район „Триадица“ за създаване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) VI-884,1930-„за жилищно строителство“, VII-1930-„за жилищно строителство“, VIII-1930,1931-„за жилищно строителство“ и IX-883,1931-„за жилищно строителство“ от кв.113, м. „Кръстова вада“; план за улична регулация (ПУР) на нова задънена улица по о.т.244в (нова) - о.т.244г(нова); изменение на плана за улична регулация при о.т.244а за отваряне на новата задънена улица, район „Триадица“-СО.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1719/02.08.2017 г. от Йорданка Трифонова и Наталия Бурова - пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с КИ 68134.1007.883, 68134.1007.884, 68134.1007.887 и 68134.1007.888 по КККР на район „Триадица“, Столична община; изменение на плана за улична регулация при о.т.244а за отваряне на нова задънена улица по о.т.244ав (нова)-о.т.244г (нова), кв.113, м. „Кръстова вада“ по приложено мотивирано предложение в графичен вид. Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за искания ПУП; документи за собственост; скици на имотите от СГКК-гр.София; пълномощно; финансов документ за платена такса към бюджета. С писмо изх. № САГ17-ГР00-1719-(2)/13.10.2017 г. на директора на дирекция „Териториално планиране“ заявителите са уведомени, че е необходимо да представят задание за проектиране по смисъла на чл.125 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1719-(1)/12.10.2017 г. г. в НАГ е внесено задание за проектиране, отговарящо на условията на чл.125 от ЗУТ.

Мотивираното предложение и заданието са разгледани от експертите по различните специалности в отделите на НАГ-СО, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройство планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-805/04.12.2017 г. на главния архитект на Столична община е одобрено заданието за проектиране и е разрешена устройствената процедура.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до кмета на район „Триадица“ с писмо на началника на отдел „Устройство планиране“ № САГ17-ГР00-1719-[3]/14.12.2017 г.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1719-[4]/14.01.2020 година в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е внесен за одобряване проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с КИ 68134.1007.883, 68134.1007.884, 68134.1007.887 и 68134.1007.888 от КККР на район „Триадица“ за създаване на нов УПИ VI-884,887- „за жилищно строителство“, нов УПИ VII-887-„за жилищно строителство“, нов УПИ VIII-887,888-„за жилищно строителство“ и нов УПИ IX-883,888-„за жилищно строителство“, кв.113, м. „Кръстова вада“; изменение на плана за улична регулация при о.т.244а за отваряне на нова задънена улица по о.т.244ав(нова) - о.т.244г(нова), кв. 113, м. „Кръстова вада“ с обяснителна записка.

Към преписката са представени: съгласуване на проекта за ПУП от „ЧЕЗ-Разпределение, България“ АД с №144/26.03.2018 год.; предварителни данни за наличните „ВиК“ мрежи и съоръжения и съгласуване на проекта за ПУП от „Софийска вода“ АД с № ТУ-1214/14.03.2018 год.; експертна оценка от правоспособен ландшафтен архитект и контролно заснемане на съществуващата едроразмерна растителност, заверени по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО от НАГ-СО на 24.08.2018 год. със забележката дървета 6,12 и 7 да се компенсират 1:1; удостоверение от СГКК-гр.София по смисъла на чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 год. за ССПКККР № 25-121-02.01.2020 год., от което е видно, че проектът за изменение на кадастралната карта е приет и Службата съгласува проекта за ПУП; вносна бележка за платена такса към бюджета.

С писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ № САГ17-ГР00-1719-[5]/17.03.2020 г. на заявителите е указано, че е необходимо проектът за ПУП да се преработи върху актуалната кадастрална карта, тъй като одобрените със Заповед на изпълнителния директор на АГКК № РД-18-108/13.12.2016 г. кадастрална карта и кадастрални регистри са изменени със заповед № 18-7970/24.10.2017 год. на началника на СГКК-гр.София. Създадени са нови ПИ с КИ

68134.1007.1930 и 68134.1007.1931, които са предмет на проекта и във връзка с което е необходимо преди одобряването същият да бъде преработен като новите УПИ се отредят за новите идентификатори.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1719-(6)/07.05.2020 г. в НАГ е внесен преработен проект, три броя предварителни договори за прехвърляне на собственост за новите съсобствени УПИ и пълномощни.

Проектът е съгласуван от отделите „УП“, „БД-ИМ и КТ“ и „ГДК“ при дирекциите в НАГ.

С писмо на началника на отдел „Устройствено планиране“ № САГ17-ГР00-1719-(7)/04.07.2020 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Триадица“ за провеждане на процедурите по съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Върнат е в НАГ с писмо на главния архитект на района № РТР20-ВК08-1529-(4)/11.11.2021 год. Видно от писмото, възражения по проекта не са постъпили. Приложени са доказателствени материали от процедурата по съобщаването: проект за ПУП в оригинал; разписан лист; съобщение с обратна разписка; съобщение по реда на §4, ал.2 от ДР на ЗУТ; протоколи - 2бр.

При разглеждане на административната преписка от дирекция „ПНО“ при НАГ-СО се констатира, че проектът не е редовно съобщен на собствениците на ПИ с КИ 68134.1007.1928 и 68134.1007.1855.

Във връзка с горното, проектът е изпратен отново в район „Триадица“ с писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ изх. № САГ17-ГР00-1719-[10]/13.12.2021 г.

След провеждане на допълнителното съобщаване, преписката е върната в НАГ с писмо на главния архитект на района № РТР21-ВК08-3268-(1)/19.01.2022 год. Възражения не са постъпили. Приложени са: разписан лист; пълномощно; пояснително писмо.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1719-(12)/05.04.2022 г. в НАГ е внесено писмо до заявителите от директора на РИОСВ-гр.София № 2239-3004/28.03.2022 год. с преценката на компетентния орган, че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

След преглед на преписката по административното производство от дирекция „ПНО“ при НАГ се констатира, че е необходимо да се представят нови предварителни договори по чл.17, ал.3 от ЗУТ, съставени с коректни данни за кадастралните идентификатори от актуалната кадастрална карта.

Заявителите са уведомени с писмо на началника на отдел „Устройствено планиране“ № САГ17-ГР00-1719-(14)/03.08.2022 г.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1719-(13)/01.08.2022 година в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е внесена необходимата документация.

Проектът за ПУП и преписката по административното производство в цялост са докладвани в ОЕСУТ. Проектът е приет с решение по протокол № ЕС- Г-23/21.03.2023 год., т.6, което гласи:

„Служебни предложения:

- Записката да се авторизира с печати от проектантите.
- В част застрояване да се запише забележка, че предвиденото застрояване, може да бъде реализирано след изместване на съществуващия водопровод.

Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му."

Заявителите са уведомени за решението на ОЕСУТ с писмо на началника на отдел „Устройствено планиране" № САГ17-ГР00-1719-(15)/20.04.2023 г.

Със заявление № САГ17-ГР00-1719-(16)/10.05.2023 г. в НАГ са внесени необходимите материали, с което изискванията на ОЕСУТ са изпълнени.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно - от собствениците на поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.883, 68134.1007.884, 68134.1007.1930 и 68134.1007.1931 по КККР, имоти предмет на плана, което се доказва от представените документи за собственост и скици от СГКК-гр. София.

Действащият план за уличната регулация м. „Кръстова вада", е одобрен с решение на СОС № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г., поправено с решение на СОС № 147 по протокол № 40/18.07.2002 г.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК и са изменени със заповед № 18-7970/24.10.2017 год. на началника на СГКК- гр.София.

С плана за регулация се предвижда урегулирането на ПИ с КИ 68134.1007.883, 68134.1007.884, 68134.1007.1930 и 68134.1007.1931 от КККР на район „Триадица". Образуват се нови УПИ VI-884,1930-„за жилищно строителство", УПИ VII-1930-„за жилищно строителство", УПИ VIII-1930,1931-„за жилищно строителство" и УПИ IX-883,1931-„за жилищно строителство" от кв.113, м. „Кръстова вада", район „Триадица"-СО.

Урегулирането се осъществява по реда на чл.17, ал.2, т.1 и т.3 от ЗУТ. Създават се общо 4 броя нови УПИ, три от тях - в режим на съсобственост.

За новообразуваните съсобствени УПИ са представени предварителни договори за прехвърляне на собственост по смисъла на чл.17, ал.3 от ЗУТ с нотариално заверени подписи.

Урегулирането по имотни граници води до изменение на общите граници на контактни УПИ III-976 и УПИ IV-978 на основание чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ се осигурява от уличната регулация по действащия ПУП между о.т.235 - о.т.244а - о.т.244, както и от предвидената с този проект нова задънена улица по о.т.244в(нова) - о.т.244г (нова). За отварянето на новата улица се предвижда изменение на действащия ПР при о.т.244а с радиуси на бордюрните криви от 3м.

С горното се спазва изискването на чл.14, ал.3 и ал.4 от ЗУТ.

С плана за застрояване в новообразуваните УПИ се предвижда изграждане на свободностоящо, нискоетажно застрояване с максимална кота корниз 1о м.

Застрояването се одобрява при спазване нормите на чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, между сградите в съседни УПИ и до страничните граници към УПИ и чл.32 от ЗУТ за спазване на разстоянията между жилищните сгради на основното застрояване през улица и през дъно.

Паркирането се осигурява в границите на урегулирания поземлен имот, с което се спазва изискването на чл.43, ал.1 от ЗУТ.

Имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо нискоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Конкретното функционално предназначение на новите УПИ - „за жилищно строителство“, съответства на зоната по ОУП на СО, в която имотите попадат и с което се спазва изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Спазена е разпоредбата на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, тъй като проектът е изработен върху актуалната кадастрална карта и новите УПИ са отредени за идентификаторите от същата актуална КК.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта-сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на заинтересуваните лица и е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им.

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

Поради факта, че с този проект се предвижда мероприятие на публичната общинска собственост, а именно-изграждане на нова задънена улица по о.т.244в(нова) - о.т.244г(нова), която улица попада в имоти, собственост на физически лица и е необходимо провеждането на процедури по отчуждаване, то компетентен да одобри ПУП е Столичният общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 1 и т. 3 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 81, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1,4 и 5, чл. 32 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена зона „Жм" - „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване", съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-23/21.03.2023 год., т.6 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.883, 68134.1007.884, 68134.1007.1930 и 68134.1007.1931 от КККР на район „Триадица" - СО за създаване на нов УПИ VI-884,1930-„за жилищно строителство", нов УПИ VII-1930-„за жилищно строителство", нов УПИ VIII-1930,1931-„за жилищно строителство" и нов УПИ IX-883,1931- „за жилищно строителство" и свързаното с това изменение на плана за регулация на контактни УПИ III-1976 и IV-978 от кв.113, м. „Кръстова вада“ по сините, червените, кафявите и зелените линии, цифри, текст, зачерквания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация по о.т.235 - о.т.244а - о.т.244 за отваряне на нова задънена улица по о.т.244в (нова) - о.т.244г (нова), кв.113, м. „Кръстова вада" по зелените и кафявите линии, цифри, букви и зачерквания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ VI-884,1930-„за жилищно строителство", УПИ VII-1930-„за жилищно строителство", УПИ VIII-1930,1931- „за жилищно строителство" и УПИ IX-883,1931-„за жилищно строителство" от кв.113 на м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк - 4 част", район „Триадица", съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.

След влизане в сила на решението, 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 и дъно.

На основание чл.17, ал.6 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ VI-884,1930 - „за жилищно строителство“, УПИ VIII-1930,1931 - „за жилищно строителство“ и УПИ IX-883,1931 - „за жилищно строителство“ се издава след представяне на окончателен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ.

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 „Триадица“, адресирани 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 16 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-3160/11.04.2024 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров