



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 159

на Столичния общински съвет

от 25.04.2024 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XVI-общ. и УПИ XVII-„за хотел“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.508.1765 по КККР, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ - част изток, район „Сердика“ и свързаното с това изменение на уличната регулация от о.т.665 до о.т.670 за създаване на нова задънена улица по о.т.669а до о.т.669б, както и изменение в общите граници с контактни УПИ IV-862, УПИ V-861, УПИ VI-860, УПИ VII-859.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ19-ГР00-1371/17.06.2019 г. от Еленка Ранделова и Стоянка Печанова, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XVI-общ. и УПИ XVII-„за хотел“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.508.1765, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ - част изток, район „Сердика“.

Към заявлението са приложени следните документи: графично мотивирано предложение за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ); задание за изработване на ПУП; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР; нотариален акт № 193, том II, дело № 619, вх. рег. № 1478 от 2006 г.; нотариален акт № 182, том CLIX, дело № 49736, вх. № 69706 от 2014 г. за поправка на нотариален акт № 11, том I, дело № 11, рег. № 2871 от 2006 г.; скица с № 15-466294-09.07.2018 г. за ПИ с идентификатор 68134.508.1765 по КККР на район „Сердика“, издадена от СГКК - гр. София; скица № АС-94-С-164/09.12.2005 г. за ПИ № 1765 от кв.27, м. „Орландовци-Малашевци“, издадена от район „Сердика“; документ за внесена административна такса.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства - КТ и ИМ“, отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ и „Правно-нормативно обслужване“ с дадени становища.

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

Със заповед № РА50-185/11.03.2020 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XVI-общ. и УПИ XVII-„за хотел“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.508.1765 по КККР, кв.27, м. „Орландовци-Малашевци“ - част изток, район „Сердика“ и свързаното с това изменение на уличната регулация от о.т.665 до о.т.670 за създаване на нова задънена улица по о.т.669а до о.т.669б, както и изменение в общите граници с контактни УПИ XVII-„за хотел“, УПИ IV-862, УПИ V-861, УПИ VI-860, УПИ VII-859.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(1)/20.03.2020 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Сердика“ за разгласяване по реда на чл.124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ20-ВК08-617-(1)/05.05.2020 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че заповедта е съобщена по реда на чл. 124б, ал.2 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(4)/24.11.2020 г. от „Домус Реа“ ЕООД чрез пълномощник е внесен за одобряване проект за ИПРЗ на УПИ XVI-общ. и УПИ XVII-„за хотел“ за самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.508.1765 в осем нови УПИ, кв.27, м. „Орландовци-Малашевци“-част изток, район „Сердика“, изменение на уличната регулация от о.т.665 до о.т.670 за създаване на нова задънена улица по о.т.669а до о.т.669б и изменение на контактни УПИ.

Към заявлението са приложени: пълномощно, нотариален акт № 195, дело № 176/18.06.2020 г., с който Стоянка Печанова продава на „Домус Реа“ ЕООД ПИ с идентификатор 68134.508.1765; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР, проект за ПУП с обяснителна записка, изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-4324/10.09.2020 г., съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 131/26.10.2020 г., документ за внесена административна такса.

Представени са дендрологично заснемане и експертно становище на наличната дървесна растителност, които са заверени от отдел „БД“ на 15.12.2020 г.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(5)/05.02.2021г. на заявителя са дадени указания за отстраняване на констатирани неточности и забележки по проекта.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(6)/19.04.2021 г. е внесен коригиран проект за ПУП и план-схема по чл.108 от ЗУТ за водоснабдяване и канализация, по които с писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(7)/09.09.2021 г. отново са дадени указания.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(8)/07.06.2022 г. е внесен коригиран проект за ПУП.

След допускането на проекта за ПУП за кв.Орландовци към РПИП е одобрена ПИП за ВиК мрежата, поради което отпада процедирането на представената план-схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация" към проекта за ПУП.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(9)/14.07.2022 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Сердика" за съобщаване на заинтересуваните лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1371-(12)/15.03.2023 г. кметът на район „Сердика" е удостоверил, че проекта за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, в законоустановения срок няма постъпили възражения. Представени са доказателства във връзка със съобщаването.

Проектът за ПУП е разгледан от отделите в НАГ.

Установено е съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-37/16.05.2023 г., т. 5 ОЕСУТ е приел проекта за ПУП с направени служебни предложения: да се представи удостоверение съгласно чл.65, ал.2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР; в проекта да се покаже унищожаването на старата регулационната граница на УПИ IV-862 и V-861 в дъното на имотите предвид преместването ѝ по имотна граница; да се задраска старата границата на УПИ XVII-„за хотел", попадаща в новата задънена улица и в нов УПИ XX-1765; на чертежа с ИПЗ да се покаже графично изменението на ПР, съгл. изискванията на Наредба № 8/14.06.2001 г. за ОСУП; в таблицата с устройствени параметри на чертежа с ИПЗ да се впише графа за контактен УПИ XVII-„за хотел". След изпълнение на служебните предложения ОЕСУТ предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(13)/13.06.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(14)/03.07.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП, по който с писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(17)/01.09.2023 г. са дадени указания за представяне на удостоверение, съгласно чл.65, ал.2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР, допълване и отстраняване на неточности по проекта за ПУП.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(18)/17.10.2023 г. са представени коригиран проект за ПУП в цифров и графичен вид и удостоверение № 25-289257/12.10.2023г. от Служба по геодезия, картографи и кадастър (СГКК) - гр. София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и за

съгласуване на проекта за ПУП на основание чл.65, ал.4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(19)/22.11.2023 г. от „Домус Реа" ЕООД са представени коригирани проекти на ИПР и ИПЗ, както и диск.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1, във връзка с ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от „Домус Реа" ЕООД като собственик на ПИ с идентификатор 68134.508.1765, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци - част изток", съгласно представените документ за собственост и скица от СГКК-гр. София.

Разработката попада в обхвата на подробен устройствен план на м. „Орландовци-Малашевци" - част изток", одобрен със заповед № РД-50-09-523/16.10.1996 г. на главния архитект на София, изменен за УПИ IV-862 със заповед № РД-09-100/04.12.1997 г. на кмета на район „Сердика".

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Поземлен имот с идентификатор 68134.508.1765 попада в УПИ XVI-общ. и УПИ XVII-„за хотел" от кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци" - част изток и в зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм) по ОУП на СО/2009 г.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XVI-общ. и УПИ XVII-„за хотел" от кв.27, м. „Орландовци-Малашевци"-част изток", като за реализиране на инвестиционните намерения на собственика на ПИ с идентификатор 68134.508.1765 се създават нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС", УПИ XIX-1765 „за ЖС", УПИ XX-1765 „за ЖС", УПИ XXI-1765 „за ЖС", УПИ XXII-1765 „за ЖС", УПИ XXIII-1765 „за ЖС", УПИ XXIV-1765 „за ЖС" и УПИ XXV-1765 „за ЖС" по имотните граници на имота по КК, при което се заличава УПИ XVI-общ. за транспортното обслужване на новите УПИ XIX-1765 „за ЖС", УПИ XX-1765 „за ЖС" и УПИ XXI-1765 „за ЖС" се предвижда нова задънена улица между о.т.669а /нова/ - о.т.669г /нова/ - о.т.669в /нова/ - о.т.669б /нова/, при което се променят контактни УПИ IV-862, V-861, VI-860 и VII-859. Останалите граници и отреждане на УПИ XVII-„за хотел", УПИ IV-862, УПИ V-861, УПИ VI-860, УПИ VII-859 остават непроменени, тъй като в настоящото производство няма искане за това от собствениците им и носители на ОВП.

Новите УПИ предмет на настоящата разработка са отредени за ПИ с идентификатор 68134.508.1765 по КККР и са с функционално предназначение „за ЖС".

Основание за одобряване на проекта за ИПР е нормата на чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ - с оглед на настъпилите

промени в устройствените условия, при които е бил съставен плана на тази част от територията и по отношение привеждане на регулационните граници по имотни и отреждане за имотите по КК, чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ по отношение съгласие на собственика на имота за урегулирането му с конкретно предназначение „за ЖС“ и урегулирането на имота в 8 отделни УПИ.

Регулационно транспортният достъп на новообразуваните УПИ е осигурен по улица „Свобода“ по действаща улична регулация и по новообразувана задънена улица.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ИПЗ се предвижда по една свободностояща като начин и нискоетажна като характер сграда в нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС“, УПИ XIX-1765 „за ЖС“, УПИ XX-1765 „за ЖС“, УПИ XXI-1765 „за ЖС“, УПИ XXII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIV-1765 „за ЖС“ и УПИ XXV-1765 „за ЖС“ на 3 етаж с Нк.к. до 10.00 м, без намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица, с оглед нормите на чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 и чл.32 от ЗУТ. В остатъчен УПИ XVII - „за хотел“ е предвидено също свободностоящо нискоетажно застрояване на 3 ет. с Нк.к. до 10.00 м. в съответствие с допустимото в зона „Жм“.

Предвид горното, за одобряване на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ по отношение имота на заявителя, а за остатъчен УПИ XVII-„за хотел“ - чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ - промяна в устройствените условия с урегулирането на ПИ 68134.508.1765 в самостоятелни УПИ.

Имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), в която съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, устройствена категория по т.4 предвиденото застрояване е допустимо.

Предвид горното, представеният проект за ПУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изречение второ от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 131/26.10.2020 г. и са представени изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ- 4324/10.09.2020 г.

В изпълнение на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО са представени дендрологично заснемане и експертно становище на наличната дървесна растителност, заверени от отдел „БД“ на 15.12.2020 г.

Представено е удостоверение № 25-289257/12.10.2023 г. от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и за съгласуване на проекта за ПУП на основание чл.65, ал.4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ.

Спазени са административно-производствените 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, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесенят 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.

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

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

Поради факта, че с този проект се предвижда изграждане на нова задънена улица по о.т.669а /нова/ - о.т.669г /нова/ - о.т.669в /нова/ -о.т.669б /нова/, която улица попада в имот, собственост на юридическо лице 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, във връзка с §80 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

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.136, ал.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 и чл.32 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ; чл.108, ал.5 от ЗУТ; чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, устройствена категория по т.4 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на № ЕС-Г-37/16.05.2023 г., т.5

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. Изменение на план за улична регулация между о.т.226 и о.т.669 за създаване на нова задънена улица между о.т.669а /нова/ - о.т.669г /нова/ - о.т.669в /нова/ - о.т.669б /нова/, при което се променят контактни УПИ IV-862, V-861, VI-860 и VII-859, кв.27, м. „Орландовци-Малашевци"-част изток, район „Сердика" по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация на УПИ XVI-общ. и УПИ XVII-„за хотел" от кв.27, м. „Орландовци-Малашевци"-част изток, район „Сердика", за отпадане на УПИ XVI-общ. и образуване на нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС", УПИ XIX-1765 „за ЖС", УПИ XX-1765 „за ЖС", УПИ XXI-1765 „за ЖС", УПИ XXII-1765 „за ЖС", УПИ XXIII-1765 „за ЖС", УПИ XXIV-1765 „за ЖС", УПИ XXV-1765 „за ЖС", за поземлен имот с

идентификатор 68134.508.1765 и остатъчен УПИ XVII-„за хотел" по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване за нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС", УПИ XIX-1765 „за ЖС", УПИ XX-1765 „за ЖС", УПИ XXI-1765 „за ЖС", УПИ XXII-1765 „за ЖС", УПИ XXIII-1765 „за ЖС", УПИ XXIV-1765 „за ЖС", УПИ XXV-1765 „за ЖС" и остатъчен УПИ XVII-„за хотел", кв.27, м. „Орландовци-Малашевци"-част изток, район „Сердика", съгласно приложения проект.

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 улици и дъно.

Решението и одобреният 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 „Сердика", 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 30 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-3158/11.04.2024 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров

