



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 217

на Столичния общински съвет

от 27.03.2025 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на плана за регулация на УПИ XII-789,790 и на контактни УПИ XI-782, 784, 785, УПИ IX-791, УПИ VIII-792 и УПИ XIV-794, кв.17, м. „кв. „Враждебна“, Район „Кремиковци“ за образуване на нов УПИ XII-787, 788, 789, 790 „за ЖС“ по външните имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.8553.787, 68134.8553.788, 68134.8553.789, 68134.8553.790 с изключение на частта от имотите, попадаща в улична регулация, свързаното с това премахване на уширение и продължаване на улицата от о.т.342 до о.т.342а /нова/ и изменение на техническите параметри на улици в участъците от о.т.305 до о.т.342 пред УПИ XIV-794 и от о.т.343 до о.т.332 пред УПИ XI-782, 784, 785, без промяна на уличната регулация и изменение на плана за застрояване на нов УПИ XII-787, 788, 789, 790 „за ЖС“, кв.17, м. „кв. „Враждебна“, Район „Кремиковци“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ20-ГР00-1052/01.06.2020 г. от Владислав Маринов с искане за даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XII-789,790, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.8553.787, 68134.8553.788, 68134.8553.789, 68134.8553.790 от КККР и УПИ XI-782,784,785, кв.17, м. „кв. „Враждебна“, район „Кремиковци“ и изменение на улична регулация.

Към заявлението са приложени: комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР; скица № 15-183230-23.02.2020 г., издадена от СГКК - гр. София за ПИ с идентификатор 68134.8553.787; нотариален акт № 119, том XXXIII, рег. № 14252, дело № 10278 от 15.03.2019 г.; скица № 15-182658-23.02.2020 г., издадена от СГКК - гр. София за ПИ с идентификатор 68134.8553.788; нотариален акт № 99, том XXXIII, рег. № 14258, дело № 10246 от 15.03.2019 г.; скица № 15-182407-23.02.2020 г., издадена от СГКК - гр. София за ПИ с идентификатор 68134.8553.789; нотариален акт № 76, том XXXIII, рег. № 14255, дело № 10558 от 15.03.2019 г.; скица № 15-216099-03.03.2020г., издадена от СГКК-гр.София за ПИ с

идентификатор 68134.8553.790; нотариален акт № 57, том XXXIII, рег. № 14249, дело № 10529 от 15.03.2019 г.; нотариален акт № 8, том I, рег. № 51, дело № 21 от 06.01.2020 г.; задание; пълномощно; мотивирано предложение с обяснителна записка, геодезическо заснемане; документ за платена административна такса.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1052-[1]/15.06.2020 г. от директор на Дирекция „Териториално планиране“ на заявителя са дадени указания да представи мотивирано предложение върху извадка от действащия ПУП за целия обхват на извадката с отразяване на одобрените технически параметри на улиците и да се запише кадастралния район на имотите по кадастрална карта.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1052-[3]/23.09.2020 г. е внесено коригирано мотивирано предложение за изменение на плана за регулация и мотивирано предложение за изменение на плана за застрояване.

По заявлението са изразени писмени становища от отдели „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ и „Правно- нормативно обслужване“.

По отношение на общия устройствен план (ОУП) имотите попадат в територия с устройствена зона - „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-992/29.12.2020 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на план за регулация и застрояване в следния териториален обхват: УПИ XII-789, 790 и контактни УПИ XI-782, 784, 785 и УПИ XIV-794, кв.17, м. „кв. „Враждебна“, район „Кремиковци“; улица от о.т.305 до о.т.342 и на юг от нея пешеходна алея между кв.17 и кв.18.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1052-[4]/12.01.2021 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Кремиковци“ за сведение и изпълнение на процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1052-[6]/10.03.2021 г. кметът на район „Кремиковци“ 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-ГР00-1052-[7]/08.06.2021 г. е внесен проект за ПУП-ИПРЗ на УПИ XII-789,790 и ИПР на контактни УПИ XI-782, 784, 785 и УПИ XIV-794, кв.17, м. „кв. „Враждебна“ и ИПУР за улица от о.т.305 до о.т.342 и на юг от нея пешеходна алея между кв.17 и кв.18 с искане за одобряването му.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ България“ АД с № 1204007559/25.02.2021 г. Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД № ТУ-4226/11.11.2020 г. с изходни данни. За територията на м. „Враждебна - юг“ има одобрени план-схеми по част ВиК.

По преписката е представена декларация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 08.02.2021 г. от отдел „БД“.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1052-(9)/20.12.2021 г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Кремиковци“ за обявяване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РКР21-ВК08-71-[5]/20.12.2021г. (вх. № САГ20-ГР00-1052-(9)/20.12.2021г. на НАГ-СО) кметът на район „Кремиковци“ прилага доказателства за обявяване на проекта за ПУП на заинтересованите лица и удостоверява, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1052-[10]/16.06.2022 г. е внесен проект за ПУП с отразен влязъл в сила с ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-030/25.05.2015 г. на главния архитект на район „Кремиковци“.

По проекта са изразени становища от всички отдели в Дирекция „Териториално планиране“.

С писмо № РКР21-ВК08-71-(5)/08.08.2022 г. на кмета на район „Кремиковци“ е удостоверено, че проектът е съобщен на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8553.782, които възразяват срещу предвиденото с проекта изменение границите на УПИ XI по отношение на ПИ с идентификатор 68134.8553.787 и изменението на плана за улична регулация.

Представено е мотивирано предложение за транспортен достъп, съгласувано от Дирекция „Управление и анализ на трафика“ на 09.03.2021 г., съгласно протокол № 9/09.2021 г. на ПКТ ОБД при СО.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и с решение по т.2 от протокол № ЕС-Г-64/04.10.2022 г. постъпилото възражение с вх. № РКР21-ВК08-71-(8)/08.08.2022 г. не се уважава. Липсата на съгласие на собствениците на ПИ, попадащи в съседен УПИ XI за предвиденото с проекта изменение на общата регулационна граница в съответствие с имотните граници на ПИ по влязлата в сила КККР не е основание за незаконосъобразност на изработения проект. Направени са служебни предложения: да се представи удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри от СГКК-София; да отпадне отреждането „за ЖС“ на контактните УПИ XI и УПИ XIV и да се отрази коректно действащия регулационен план; обяснителната записка да се подпечата от проектанта на ИПЗ; да се изпише коректно заглавието на проекта; съгласие на собствениците на УПИ XI за изменение на уличната им регулационна граница и промяна в параметрите на застрояване в техния УПИ; надписът на УПИ X да се изпише в рамките на имота; да се предвиди хомогенен профил на пътното платно.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1052-(13)/19.01.2023 г. заявителят е уведомен за решенията на ОЕСУТ.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1052-[14]/27.02.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП в цифров и графичен вид; удостоверение № 25-96823/07.04.2021 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-02-20-5/15.12.2016г. на МРРБ и са представени декларации за съгласие от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8553.782, подали възражение при обявяване на проекта.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и с решение по протокол № ЕС-Г-34/09.05.2023 г., т.11 са направени служебни предложения: корекциите по решение на ОЕСУТ да се отразят в проекта с последващи цветове; да отпадне заличаването на изчертаната в червен цвят регулационна граница между УПИ XII и XIV и на регулационната граница между УПИ XII и XI, съвпадаща с имотната граница между ПИ с идентификатори 68134.8553.790 и 68134.8553.783; изменението на уличната регулация да се опише в заглавието на проекта, на графиката и на обяснителната записка; в проекта за ИПЗ за контактни УПИ XI и XIV да се покаже застрояването по действащ ПУП, защото няма подадено искане/съгласие от собствениците на имотите за предлаганото изменение; да се отрази коректно контактното застрояване в извадката и в ИПЗ и се покаже допълващото застрояване между УПИ VIII и УПИ XII съгласно действащия ЧКЗП от 1999г.; Коректно да се отрази съответствие между регулационна граница на УПИ XII и УПИ IX на ККР или при необходимост да се покаже изменението ѝ; да се запишат действащите КК и ПУП и актовете за одобряването им в текстовата част на ПУП и се прецизират заглавията им. След изпълнение на служебните предложения, проектът да се внесе за разглеждане на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1052-[15]/27.02.2023 г. с приложено копие от протокол № ЕС-Г-34/09.05.2023 г., т.11 на ОЕСУТ заявителят е уведомен за решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1052-[16]/28.07.2023 г. за внасяне на допълнителни документи е внесен коригиран проект в изпълнение на решенията на ОЕСУТ, в който е показана промяна на общата граница със съседен УПИ IX-791, което налага проектът да се обяви на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8553.1768.

С писмо изх. № РКР21-ВК08-71-[14]/21.11.2023 г. кметът на район „Кремиковци” прилага доказателства за обявяване на проекта за ПУП на заинтересованите лица и удостоверява, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан отново от ОЕСУТ и приет с решение по протокол № ЕС-Г-5/16.01.2024 г., т.7 с предложение да бъде издаден административен акт за одобряването на му.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1052-[20]/15.04.2024 г. възложителят е информиран, че е необходимо в проекта за ИПЗ да се отрази коректно застрояването за контактната територия съгласно одобрените и влезли в сила ПУП.

Със заявление вх.№ САГ20-ГР00-1052-[21]/17.05.2024 г. към преписката са приложени коригирани чертежи на ПУП.

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

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на подробен устройствен план - изменение на план за регулация и изменение на план за улична регулация е направено от Владислав Маринов като заинтересовано лице по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ - собственик на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.8553.787, 68134.8553.788, 68134.8553.789, 68134.8553.790 по КKKP - предмет на плана, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Действащият план за регулация на м. „кв. Враждебна“ за кв.17 в обхвата на проекта е одобрен със Заповед № РД-09-051/14.01.1991 г. на председател на ВРИК на ОбНС „Кремиковци“ и заповед № РД-09-50-030/25.05.2015 г. на кмета на район „Кремиковци“.

Кадастралната карта за територията на район „Кремиковци“ е одобрена със заповед № РД-18-61/27.09.2010 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С ПР се предвижда изменение регулационните граници на УПИ XII-789,790 за образуване на нов УПИ XII-787, 788, 789, 790 „за ЖС” по външните имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.8553.787, 68134.8553.788, 68134.8553.789, 68134.8553.790, с изключение на частта от имотите, попадаща в улична регулация и свързаното с това изменение на контактни УПИ XI-782,784,785, УПИ IX-791, УПИ VIII-792 и УПИ XIV-794, кв. 17, м. „кв. Враждебна”, район „Кремиковци“.

Основание за одобряване изработването на проект за ИПР е нормата на чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ, относно изменението на регулационните граници по имотни граници и отреждането на УПИ за имотите в КК и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ относно обединяването на ПИ 68134.8553.787, 68134.8553.788, 68134.8553.789, 68134.8553.790 в общ УПИ и конкретното предназначение на новия УПИ. По отношение на УПИ XI-782,784,785 и УПИ XIV-794, отреждането не се променя, тъй като липсва съгласие на собствениците на имотите.

Конкретното предназначение на нов УПИ е в съответствие с предвижданията на устройствена зона „Жм“ по ОУП на СО/2009 г.

Проекта за изменение на уличната регулация предвижда премахване на уширение пред нов УПИ XII-789,790 и продължаване на улицата от о.т.342 до о.т.342а (нова) и изменение на техническите параметри на улици в участъците от о.т.305 до о.т.342 пред УПИ XIV-794 и от о.т.343 до о.т.332 пред УПИ XI-782,784,785, без промяна на улично-регулационните линии.

Предвиденият нов участък от улица от о.т.342 до о.т.342а /нова/ в съществуваща алея е разположен основно в ПИ с идентификатор 68134.8553.909 - публична общинска собственост. С цел постигане на необходимите габарити на новата улица и хомогенен профил се изменя уличнорегулационната граница на УПИ XI-782,784,785, което налага провеждане на отчуждителни процедури. Предложението за транспортен достъп е съгласувано от Дирекция „Управление и анализ на трафика“ на 09.03.2021 г., съгласно протокол № 9/09.2021 г. на ПКТ ОБД при СО.

Основание за ИПУР е нормата на чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ и чл.134, ал.2, т.1, във връзка с чл.208 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ е предвидено да се осигури по действащата улична регулация и нейното изменение, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

С проекта за ИПЗ в нов УПИ XII-787, 788, 789, 790 се предвижда увеличаване на етажността на застрояването от два на три етажа на предвидената жилищна сграда разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско като характер застрояване на 3 ет. (Н=10.0 м.), с което се запазва характера на малкоетажното жилищно застрояване, установено с действащия план.

Предвиденото с действащият план допълващо застрояване, разположено на регулационната граница между УПИ XII-787, 788, 789, 790 „за ЖС“ и УПИ VIII-792 се запазва на 1 ет. (Н=3.00 м.)

Основание за ИПЗ е нормата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл.31, ал.1 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл.32, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно, на чл.31, ал.4 и ал.5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничните регулационни граници към съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване.

По ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Предназначението на новия УПИ XII-787, 788, 789, 790 „за ЖС” и предвиденото в него застрояване са в съответствие с устройствената зоната „Жм“ по ОУП на СО.

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, внесеният 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 върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването 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.

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

С изменението на плана за регулация се предвижда отчуждаване на част от имот - частна собственост за публични мероприятия, поради което и на основание чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и ал.7 от ЗОС, чл.129, ал.1 от ЗУТ, чл.15, ал.1, изр.2, във връзка с чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ, чл.134, ал.2, т.1, във връзка с чл.208 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, чл.31, ал.2, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.32 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, устройствена категория по т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-64/04.10.2022 г. т.2, № ЕС-Г-34/09.05.2023 г., т.11 и № ЕС-Г-5/ 16.01.2024 г., т.7

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на УПИ XII-789,790 и на контактни УПИ XI-782,784,785, УПИ IX-791, УПИ VIII-792 и УПИ XIV-794, кв.17, м. „кв. „Враждебна”, район „Кремиковци“ за образуване на нов УПИ XII-787,788,789,790 „за ЖС” по външните имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.8553.787, 68134.8553.788, 68134.8553.789, 68134.8553.790, с изключение на частта от имотите, попадаща в улична

регулация, свързаното с това премахване на уширение и продължаване на улицата от о.т.342 до от.342а /нова/ и изменение на техническите параметри на улици в участъците от о.т.305 до о.т.342 пред УПИ XIV-794 и от о.т.343 до о.т.332 пред УПИ XI-782,784,785, без промяна на уличната регулация по кафявите и зелени линии, цифри, текст, щриховки и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за застрояване на нов УПИ XII-787,788,789,790 „за ЖС”, кв.17, м. „кв. „Враждебна”, район „Кремиковци“ съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения застроителен план 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 и/или сгради, включително през улица.

След влизане в сила на плана в информационната система на застроителните 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 съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Кремиковци”, 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 27.03.2025 г., Протокол № 33, точка 17 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-8131/2/05.03.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров