



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 228

на Столичния общински съвет

от 06.04.2023 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ VI-856, УПИ VII-1109 и УПИ VIII-1109, кв.121а, м. „Драгалевци - разширение - север” в обхвата на ПИ с идентификатори 68134.1972.2820, 68134.1972.2822, 68134.1972.2825 и 68134.1972.2955, план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 68134.1972.920, създаване на нови УПИ в кв.121а: УПИ VI-2820,2822 „за жс”, УПИ VII-2955 „за жс”, УПИ VIII-2822 „за жс”, УПИ LXI-2820,2822 „за жс”, УПИ LXII-2820,2822 „за жс”, УПИ LXIII-2822 „за жс”, УПИ LXIV-2822,920 „за жс”, УПИ LXV-920 „за жс”, УПИ LXVI-920 „за жс”, УПИ LXVII-920 „за жс”, създаване на нови УПИ в кв.123, УПИ XIII-2825 „за тп” и УПИ XIV-2822 „за ОО”; изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XV-336, кв.121а и на УПИ ХLI-пешеходна алея, кв.121а - за създаване на алея, разделяща кв.121а и кв.123; изменение на план за улична регулация от о.т.64-о.т.62 за откриване на нова задънена улица от о.т.64а-о.т.64б-о.т.64в, о.т.64б-о.т.64г-о.т.64д заедно с план-схеми по части „ВиК“ и „Електрификация“, Район „Витоша” - Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-644/19.03.2018 г. от „Джо Мо България” ЕООД, Даниела Димитрова и Динко Димитров, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ VI-856, VII-1109 и УПИ VIII-1109, кв.121а, м. „Драгалевци - разширение - север” в обхвата на ПИ с идентификатори 68134.1972.2955, 68134.1972.2820, 68134.1972.2822, 68134.1972.2825, план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 68134.1972.920 и изменение на план за улична регулация (ИПУР) при о.т.62 за откриване на нова задънена улица по о.т.62а-о.т.62б до о.т.62в, о.т.62б-о.т.62г-о.т.62д-о.т.62е-о.т.62ж и о.т. 62б-о.т.62з, Район „Витоша”.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-610/13.08.2018г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-644-[2]/15.08.2018 година заповедта е изпратена до заявителите и в Район „Витоша“ за съобщаването ѝ по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявления вх. № САГ18-ГР00-644-[3]/28.08.2019 г. и вх. САГ18-ГР00-644-[4]/10.09.2019г. е внесена документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БДПП“ на НАГ-СО на дата 19.09.2019 г., с указание дърво № 14 да се премести, № 9 да се компенсира 1:3, № 11 и № 12 да се компенсират 1:1.

Със заявление № САГ18-ГР00-644-[6]/27.09.2019г. е внесен проект за ПУП-ИПРЗ, ПРЗ и ИПУР с искане за одобряването му.

Със заявление САГ18-ГР00-644-[8]/24.01.2020 г. е внесен коригиран проект, а със заявление САГ18-ГР00-644-[9]/10.04.2020 г. е внесен нов проект, коригиран във връзка със становищата на отделите в НАГ с нова подробна обяснителна записка и приложени схеми по чл.108 от ЗУТ - части ВиК и Електро.

Със заявление № САГ18-ГР00-644-[10]/24.02.2021 г. са внесени: схема по ВиК, съгласувана от „Софийска вода“ АД, писмо изх. № ТУ-5207/02.12.2020 г., съгласуване от Столична община, във връзка с РПИП и схема по чл.108 от ЗУТ - част „Електро“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД.

Внесено е удостоверение изх. № 25-149824-24.06.2019 г. за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта, издадено от СГКК-гр. София; писмо изх. № 9313-5054/03.09.2019г. на РИОСВ-гр.София, с приложено решение № СО-22-ЕО/2019 г., съгласно което не следва да се извършва екологична оценка на ПУП.

С писма изх. № САГ18-ГР00-644-[11]/18.05.2021г. и изх. № САГ18-ГР00-644-[12]/18.05.2021г. проектът е изпратен в Район „Витоша“ за съобщаване по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ и е изпратено съобщение до „Държавен вестник“.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-644-[13]/01.07.2021г. от кмета на Район „Витоша“ е удостоверение, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.1 от ЗУТ, след което няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-76/30.11.2021г., т.12 със следните служебни предложения: „В границите на УПИ VI-2820 „за жс“ се включва част от ПИ 68134.1972.2822 - в отреждането на УПИ VI да се включи и този имот; да се представи извадка от действащия план за застрояване; да се нанесат височините на застрояване по действащия ПЗ в съседните УПИ; да се покаже конкретно застрояване в УПИ XIV и УПИ XIII“, като е предложено след изпълнението им да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

При извършена служебна проверка е установено, че номерата на новообразуваните УПИ XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII се дублират в рамките на квартал 121а.

Проектът е разгледан отново на заседание на ОЕСУТ и с решение по т.16 от Протокол № ЕС-Г-83/20.12.2022 г. е допълнен протокол № ЕС-Г-76/30.11.2021 г., т.12 със служебно предложение: Да се прецизира номерацията на новообразуваните УПИ, съобразена с последния зает номер в кв.121а, м. „Драгалевци - разширение - север”.

Със заявление № САГ18-ГР00-644-[17]/05.01.2023 г. е внесен коригиран проект с изпълнени служебните предложения на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП-ИПРЗ е направено от заинтересувани лица по смисъла чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от „Джо Мо България” ЕООД - собственик на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1972.2820, 68134.1972.2822, 68134.1972.2825 и 68134.1972.920 и от Даниела Димитрова и Динко Димитров - като собственици на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1972.2955, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК - гр.София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД-09-50-196/01.04.1999 г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, заповед № РД-50-157/31.07.2006 г. на кмета на Район „Витоша“ и Решение № 184 по Протокол № 86/31.03.2011 г. на СОС за ПУП-ПРЗ за кв.121а и кв.130.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед № КД-14-22-668/04.10.2011 г. на началника на СГКК.

Видно от представената комбинирана скица, имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.1972.2955, 68134.1972.2820 и 68134.1972.2822 по КККР не съвпадат с регулационните граници на УПИ VI-856, VII-1109 и УПИ VIII-1109, кв.121а, м. „Драгалевци - разширение - север”.

С проекта се предвижда изменение на границите на УПИ VI-856, VII-1109 и УПИ VIII-1109 за привеждането им в съответствие с имотните граници на имот с идентификатор 68134.1972.2955, като се създава нов УПИ VII-2955 „за жс“, отреден за имота по кадастралната карта; създават се нови УПИ VI-2820,2822 „за жс“, УПИ VIII-2822 „за жс“, УПИ LXI-2820,2822 „за жс“, УПИ LXII-2820,2822 „за жс“, УПИ LXIII-2822 „за жс“, УПИ LXIV-2822,920 „за жс“, УПИ LXV-920 „за жс“, УПИ LXVI-920 „за жс“ и УПИ LXVII-920 „за жс“ от кв.121а и УПИ XIII-2825 „за тп“ и УПИ XIV-2822 „за оо“ от кв.123, в границите на ПИ с идентификатори 68134.1972.2820, 68134.1972.2822, 68134.1972.2525 и 68134.1972.920, извън частите от поземлените имоти, които попадат под улична регулация.

Външните регулационни граници на новосъздадени УПИ LXI и LXII и регулационната граница на УПИ XV-336 /по действащ ПУП/ затварят контур, представляващ част от поземления имот, за който е отреден УПИ VV-336, поради което тази част от ПИ с идентификатор 68134.1972.155 /стар им пл.№ 336/ е приобщена към УПИ XV-336. Изменя се и УПИ XLI-пешеходна алея, кв.121а - за създаване на алея, разделяща кв.121а и кв.123.

Предвид горното, за одобряване проекта за изменение на плана за регулация на УПИ VI-856, VII-1109 и УПИ VIII-1109 е налице основание по 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, като приемането на новата кадастрална карта и на нов ОУП на СО представляват съществени изменения в устройствените условия, при които е бил одобрен плана. Налице е и основание за разрешаване на ИПР по чл.134, ал.2, т.6 - съгласие на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1972.2955, 68134.1972.2820, 68134.1972.2822, 68134.1972.2825 и 68134.1972.920 - предмет на плана.

По отношение уреждането на наличните неурегулирани имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни УПИ по искане на собственика им, е налице основание по чл.110, ал.1, т.1. от ЗУТ, във връзка с чл.17, ал.2, т.1 и т.3, във връзка с ал.1 от ЗУТ.

За одобряване на плана за регулация на нови УПИ VI-2820,2822 „за жс“, XXVII-2820,2822 „за жс“, УПИ XXIX-2822,920 „за жс“ не се изискват предварителни договори по чл.17, ал.3 от ЗУТ, тъй като ПИ с идентификатори 68134.1972.2820, 68134.1972.2822 и 68134.1972.920 са собственост на едно и също лице.

За осигуряване на транспортен достъп (изход) към улица на новите УПИ, както и регламентиран делител между кв.123 и кв.121а, е предвидено изменение на уличната регулация от о.т.64-о.т.62 за откриване на нова задънена улица по нови о.т.64а-о.т.64б-о.т.64в и от о.т.64б-о.т.64г-о.т.64д.

За одобряване на горното изменение е налице основание по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2, във връзка с чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 и чл.81, ал.1 и ал.3 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ИПЗ и ПЗ, за всички нови УПИ, попадащи в устройствена зона Жм3* се предвижда изграждане на едноетажни жилищни сгради, които са разположени свободно като начин и ниски, като характер на застрояване.

С проекта за ПУП-ИПЗ и ПЗ, за всички нови УПИ, попадащи в устройствена зона „Жм2“ се предвижда изграждане на жилищни и нежилищни сгради, които са разположени свободно като начин и ниски с максимална височина $H \leq 10,0\text{м}$, като характер на застрояване.

За одобряване на проекта за ПУП- ИПЗ е налице основание по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.6 от ЗУТ - промяна в обществено-икономическите условия, при които е бил съставен планът и съгласие на заинтересованите лица по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ.

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 и чл.32, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно на новите УПИ. С проекта са спазени изискванията на чл.31, ал.5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване.

Предвид горното с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ отговаря на ОУП на СО/2009 г. и на устройствена категория по т.7 за „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” със „специфични правила и нормативи в отклонение на общите по ОУП” (Жм3*) и т.6 за „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания (Жм2) от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Височината на застрояване отговаря на допустимата максимална кота корниз в устройствени зони „Жм2” и „Жм3*”.

Предвид горното, проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Решението е целесъобразно и икономично осъществимо, което съответства на чл.108, ал.5 от ЗУТ.

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, разрешено е изработването на проект за ИПР 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.

Планът за регулация е изработен върху действаща 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.

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

Проектът за изменение на плана за регулация предвижда новосъздадената задънена улица да премине през имоти, собственост на физически лица, което налага провеждане на отчуждителна процедура.

Компетентен да одобри ПУП на основание чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС е Столичен общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.21, ал.1 и ал.7 от ЗОС, §80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл.15, ал.1, изр.2 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ, чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.17, ал.2, т.1 и т.3, във връзка с ал.1 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.81, ал.1 и ал.3 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.32 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.2 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, т.7 и т.34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/30.11.2021 г., т.12 и № ЕС-Г-83/20.12.2022 г., т.16

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 плана за регулация на кв.121а - УПИ VI-856, VII-1109 и УПИ VIII-1109 за създаване на нови УПИ: УПИ VI-2820,2822 „за жс“ за ПИ с идентификатори 68134.1972.2820 и 68134.1972.2822, УПИ VII-2955 „за жс“ за ПИ с идентификатор 68134.1972.2955, VIII-2822 „за жс“ за ПИ с идентификатор 68134.1972.2822, УПИ LXI-2820,2822 „за жс“ за ПИ с идентификатори 68134.1972.2820 и 68134.1972.2822, УПИ LXII-2820, 2822 „за жс“ за ПИ с идентификатори 68134.1972.2820 и 68134.1972.2822, УПИ LXIII-2822 „за жс“ за ПИ с идентификатор 68134.1972.2822, УПИ LXIV-2822,920 „за жс“ за ПИ с идентификатори 68134.1972.2822 и 68134.1972.920, УПИ LXV-920 „за жс“, УПИ LXVI-920 „за жс“ и УПИ LXVII-920 „за жс“ за ПИ с идентификатор 68134.1972.920, и свързаното с това изменение на УПИ XV-336 от кв.121а и нови УПИ XIII-2825 „за тп“ за ПИ с идентификатор 68134.1972.2825 и УПИ XIV-2822 „за оо“ за ПИ с идентификатор 68134.1972.2822 от кв.123, изменение на УПИ XLI-пешеходна алея, кв.121а - за създаване на алея, разделяща кв.121а и кв.123, м. „Драгалевци-разширение-север“, Район „Витоша“, по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и шрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация на пешеходна връзка между кв.121а и кв.123 от о.т.64-о.т.62 за откриване на нова задънена улица по нови о.т.64а-о.т.64б-о.т.64в и от о.т.64б-о.т.64г-о.т.64д, м. „Драгалевци-разширение-север“, Район „Витоша“, по зелените и кафяви линии, цифри, зачертавания и букви, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване на нови УПИ VI-2820, 2822 „за жс“, УПИ VII-2955 „за жс“, УПИ VIII-2822 „за жс“, от кв.121а и нови УПИ XIII-2825 „за тп“ и УПИ XIV-2822 „за оо“, от кв.123 и план за застрояване за нови УПИ LXI-2820,2822 „за жс“, УПИ LXII-2820,2822 „за жс“, УПИ LXIII-2822 „за жс“, УПИ LXIV- 2822,920 „за жс“, УПИ LXV-920 „за жс“, УПИ LXVI-920 „за жс“ и УПИ LXVII-920 „за жс“ от кв.121а, м. „Драгалевци-разширение-север“, Район „Витоша“, съгласно приложения

проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

4. План-схеми по част „ВиК“ и „Електрификация“.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

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 „Витоша“, 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 06.04.2023 г., Протокол № 74, точка 12 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-2242/27.02.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев