



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 275

на Столичния общински съвет

от 10.04.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т.1 и о.т.4 за откриване на нови улици от о.т.1 до о.т.1а (нова) и от о.т.1а (нова) до о.т.1б (нова), план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 44063.6209.3266 и 44063.6209.457, кв.15, м. „Сръбски азмак“, с.Лозен, Район „Панчарево“ и план-схема за вертикално планиране.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх.№ САГ20-ГР00-2394/23.11.2020г. от „Бултаб 2002“ ЕООД, чрез пълномощник, с искане да се разреши изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за улична регулация (ИПУР) о.т.1 и о.т.4 за откриване на улица от о.т.1 през о.т.1а (нова) до о.т.1б (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6209.3266 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Лозен, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП, задание, съгласно изискванията на чл. 125 от ЗУТ, нотариални актове - 5 броя; скица № 15-627168/16.07.2020г. за ПИ с идентификатор 44063.6209.3266 по КККР, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), писма от „Напоителни системи“ ЕАД с изх. №№ 836/05.08.2020 г., АД-53-1713-1/07.08.2020 г.; протокол от Областно пътно управление София (ОПУ София) от 23.07.2020г., мотивирано предложение за транспортен достъп и организация на движението първи етап и краен етап, съгласувани от Столична дирекция на вътрешните работи - отдел „Пътна полиция“ към СДВР на 13.11.2020г. и Дирекция „Управление и анализ на трафика“ („ДУАТ“) на 16.11.2020г., пълномощно и комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2394-[2]/01.04.2021г. са представени коригирано мотивирано предложение за ПУП - ИПУР между о.т. 1 и о.т. 4 за откриване на улица от о.т. 1, о.т. 1а (нова) до о.т.1б (нова) и ПРЗ за ПИ с идентификатори 44063.6209.3266 и 44063.6209.457 по КККР

на с. Лозен, район „Панчарево“, задание съгласно изискванията на чл.125 от ЗУТ и акт № 7298/25.01.2021г. за частна общинска собственост за ПИ с идентификатор 44063.6209.457 по КKKP на с. Лозен.

С писмо с вх. № САГ20-ГР00-2394-[4]/08.07.2021г. кметът на район „Панчарево“ е изразил положително становище по коригираното мотивирано предложение за изработване на проект за ПУП - ИПУР, ПУР и ПРЗ.

Със заявления с вх. №№ САГ20-ГР00-2394-[6]/17.12.2021 г., САГ20-ГР00-2394-[7]/13.01.2022 г. и САГ20-ГР00-2394-[10]/23.02.2022 г. са представени коригирано мотивирано предложение за ПУП - ИПУР между о.т.1 и о.т.3, откриване на улица от о.т.1, о.т.1а (нова) до о.т.1б (нова) и ПРЗ за ПИ с идентификатори 44063.6209.3266 и 44063.6209.457 по КKKP на с.Лозен, район „Панчарево“, коригирано задание, съгласно изискванията на чл.125 от ЗУТ и план-схема по чл.108, ал.2 по част „Водоснабдяване и канализация“ (ВиК).

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, както следва: отдел „Устройствено планиране“, отдел „Благоустройствени дейности“ - „Инженерни мрежи“ и „Комуникации и транспорт“ и Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствени зони „Смесена функционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-408/26.04.2022 г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработване на проект за ПУП - изменение на план за улична регулация между (ИПУР) о.т.1 и о.т.4 за откриване на улица от о.т.1 през о.т.1а (нова) до о.т.1б (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 44063.6209.3266 и 44063.6209.457 по КKKP на кв. 15, м. „Сръбски азмак“ с. Лозен, район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-2394-[11]/09.05.2022г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Панчарево“ за сведение и изпълнение.

С писмо с вх. № САГ20-ГР00-2394-[12]/15.06.2022г. 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 с вх. № САГ20-ГР00-2394-[14]/22.12.2022г. от „Бултаб 2002“ ЕООД е внесен за одобряване проект за ПУП - изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т.1 и о.т.4 за откриване на улица от о.т.1 през о.т.1а (нова) до о.т.1б (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 44063.6209.3266 и

44063.6209.457 по КKKP на кв. 15, м. „Сръбски азмак“ с. Лозен, район „Панчарево“ и план схема за вертикално планиране.

Към проекта е представен проект за транспортен достъп и организация на движението към ПУП, съгласуван от Дирекция „Управление и анализ на трафика“ с протокол № 48/15.09.2020 г. на ПКТОБД при СО с положително становище от ОПП- СДВР от 13.10.2022 г.; Писмо от АПИ с изх.№ 53-00-14107/24.11.2022 г.; Становище от ГД „ПБЗН“ с рег.№ 764001-1507/11.11.2022 г. Приложена е план схема „Вертикално планиране“.

Представено е геодезическо заснемане и декларация за липса на растителност в имота, заверени от началника на отдел „Благоустройствени дейности“ на 01.11.2022 г.

Проектът е съгласуван от „Софийска вода“ АД на 20.06.2022 г. с представяне на изходни данни с вх. № ТУ-3253/27.05.2022г.; от „БТК“ ЕАД с № 95-Б-207/29.09.2022г. и представено споразумение № 54994/21.09.2022г., представено е съгласувателно писмо от Министерство на електронното управление с рег.№ МЕУ-5848/04.07.2022 г., Проектът е съгласуван от „ЕРМ Запад“ АД на 24.06.2022г. с представяне на предпроектно проучване от 08.07.2022г.;

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2394-[15]/30.01.2023г. е представено удостоверение по чл.65 от Наредбата за ССПKKKP за приемане на проект за изменение на КKKP за ПИ с идентификатори 44063.6209.3266 и 44063.6209.457 с № 25- 24821/27.01.2023г.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-2394-[17]/10.04.2023г. проектът за ПУП е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ.

С писмо с вх. № САГ20-ГР00-2394-[19]/28.06.2023г. проектът за ПУП е върнат от района след проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законовия срок няма постъпили възражения.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2394-[20]/18.07.2023г. е представено решение № СО-111-ПР/2023 г. на РИОСВ-София за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, съгласно което по отношение на ПУП такава не трябва да се извършва, тъй като прилагането му няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природните местообитания, популации и местообитания на видове, предмет на опазване в защитени зони.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-2394-[21]/25.07.2023г. проектът за ПУП е изпратен в район „Панчарево“ за провеждане на процедура по обществено обсъждане съгласно чл. 12 от ЗУЗСО.

С писмо с вх. № САГ20-ГР00-2394-[22]/15.09.2023г. проектът за ПУП е върнат от района след проведена процедура по обществено

обсъждане, като е посочено, че в законовите срокове няма постъпили писмени становища и възражения.

Служебно е установено съответствие на данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2394-[23]/12.10.2023г. е внесена план-схема за вертикално планиране.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-79/17.10.2023г., т. 10 със служебни предложения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2394-[24]/01.12.2023г. е внесен коригиран проект за ПУП в изпълнение на служебните предложения.

Със заявление вх. № САГ24-ГР00-1368-[2]/02.10.2024 г. е представен предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП-ПРЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Бултаб 2002“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор 44063.6209.3266 по КKKP на с. Лозен, район „Панчарево“, попадащ в нов УПИ III-457,3266 „за крайпътен търговски комплекс - бензиностанция с АГСС, обслужваща сграда с магазин, ЗОХ и офиси, мотел със ЗОХ, санитарна сграда, водоплътна изгребна яма, подземни резервоари, паркинги и ТП“, кв.15, м. „Сръбски азмак“ с. Лозен, район „Панчарево” - предмет на проекта, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скица от СГКК-София.

Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Разработката е контактна на ПУП ПРЗ на м. „Сръбски азмак“ с. Лозен, одобрен с решение № 272 по протокол № 40/30.05.2013г. на СОС и Заповед № РА50-266/22.03.2018 г. от главен архитект на София.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 44063.6209.3266 и 44063.6209.457 по КKKP на с. Лозен, район „Панчарево” за създаване на нов УПИ III-457,3266 „за крайпътен търговски комплекс - бензиностанция с АГСС, обслужваща сграда с магазин, ЗОХ и офиси, мотел със ЗОХ, санитарна сграда, водоплътна изгребна яма, подземни резервоари, паркинги и ТП“, кв. 15, м. „Сръбски азмак“ с. Лозен, район „Панчарево”, като регулационните линии са съобразени с имотните граници с изключение на частите от имотите, попадащи под улица.

Начинът на урегулиране е съгласно разпоредбата на чл. 17, ал. 2, т.3 от ЗУТ.

Предвид това, че ПИ с идентификатори 44063.6209.3266 и 44063.6209.457 по КKKP на с. Лозен, район „Панчарево” са собственост на различни лица е представен предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ.

С проекта се изменя плана за улична регулация между о.т. 1 и о.т. 4 и се създават вход - изходи към новообразувания УПИ.

За ИПУР е налице основанията в чл.134, ал.1, т.1, предложение второ във връзка с ал.2 от ЗУТ.

С проекта се създават нови улици от о.т.1 до о.т.1а (нова) и от о.т.1а (нова) до о.т.1б (нова).

За ПУР е налице основанията на чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ

Лицето изход към улица на новообразувания УПИ се осъществява по действащата, изменена и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т.1 и ал. 4 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на нов УПИ III-457,3266 “за крайпътен търговски комплекс - бензиностанция с АГСС, обслужваща сграда с магазин, ЗОХ и офиси, мотел със ЗОХ, санитарна сграда, водоплътна изгребна яма, подземни резервоари, паркинги и ТП“, съгласно т.14 на Приложение към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО е допустимо в устройствена зона „Смф2“, в която попадат имотите.

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

С горното се спазват изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниско като характер триетажна сграда за „мотел със ЗОХ“ с височина на кота корниз (к.к.) 10,00м, двуетажна обслужваща сграда с „магазин, ЗОХ и офиси“ с к.к. 10,00м, подземен резервоар, технологични води, изгребна яма, подземни бензинов и газов резервоари, дизелагрегат, санитарна сграда и трафопост.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, както и между сградите в УПИ, чл.26, ал.2 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване към прилежащата улица, както и чл.87, ал.1, във връзка с ал.47, ал.2 от ЗУТ за разстоянието между изгребната яма и границите на УПИ.

С оглед на горното, с плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазени са административно производствените правила при издаване на акта-сезиране на административния орган от заинтересовано лице 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

затова 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 материално правните 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.

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, чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.17, ал.1 от ЗУТ, чл.14, ал.3 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.35, ал.2, чл.26, ал.2, чл.87, ал.1, във връзка с чл.47, ал.2 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствена категория Смф2, т.14 към Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-79/17.10.2023 г., т.10

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за урегулиране на ПИ с идентификатори 44063.6209.3266 и 44063.6209.457 по КККР на с.Лозен, район „Панчарево” за създаване на нов УПИ III-457,3266 “за крайпътен търговски комплекс - бензиностанция с АГСС, обслужваща сграда с магазин, ЗОХ и офиси, мотел със ЗОХ, санитарна сграда, водоплътна изгребна яма, подземни резервоари, паркинги и ТП“, кв.15, м. „Сръбски азмак“ с. Лозен, район „Панчарево” по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация между между о.т.1 и о.т.4 за създаване на вход - изходи към нов УПИ III-457,3266, кв.15 и план за улична регулация за откриване на нови улици от о.т.1 до о.т.1а (нова) и от о.т.1а (нова) до о.т.1б (нова), м. „Сръбски азмак“ с.Лозен, район „Панчарево”, по червените, сини и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ III-457,3266 „за крайпътен търговски комплекс - бензиностанция с АГСС, обслужваща сграда с магазин, ЗОХ и офиси, мотел със ЗОХ, санитарна сграда, водоплътна изгребна яма, подземни резервоари, паркинги и ТП“, кв.15, м. „Сръбски азмак“ с.Лозен, район „Панчарево”, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схема по чл.108 от ЗУТ, част „Вертикално планиране“.

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 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.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (<https://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“, 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 10.04.2025 г., Протокол № 34, точка 17 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-9824/1/07.03.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров