



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 49

на Столичния общински съвет

от 26.01.2023 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - Изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ III-14, УПИ IV-13, УПИ V-12 и УПИ VI-11 в кв.51, м. „Зона В-15-част пробив бул. „Данаил Николаев“, за създаване на нови УПИ III-87 „за ЖС“, УПИ IV-86 „за ЖС“, УПИ V-85 „за ЖС“, УПИ VI-84 „за ЖС“ и РУП за новите УПИ и свързаното с това изменение на профила на бул. „Данаил Николаев“ от о.т.24 до о.т.25.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община са постъпили заявления с вх. № САГ19-ГР00-440/26.02.2019 г. от Боряна Цупарска, с пълномощник Елена Стоилова, Славка Янкова, Зоя Нягулова, Румен Вълчев и Йоанна Стриде, като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.514.87 по КККР, от Бисерка Васева и Владимир Заренков, като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.514.86 по КККР, от „Алп строй София“ ЕООД, представлявано от Хюсеин Али, собственик на ПИ с идентификатор 68134.514.85 по КККР и от Стефан Минчев, Цанко Бачийски и Стилиян Бачийски, съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.514.84 по КККР, всички в местност ”Зона В-15 – част пробив бул. Данаил Николаев”, кв. 51, УПИ III-14, УПИ IV-13, УПИ V-12 и УПИ VI-11, район „Сердика“, с искане за разрешаване изработване на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване и работен устройствен план (ПУП-ИПРЗ и РУП) в обхвата на УПИ III-14, УПИ IV-13, УПИ V-12 и УПИ VI-11, кв. 51, м. „Зона В-15 – част пробив бул. Данаил Николаев”, район „Сердика“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение, нотариални актове, удостоверения за наследници, пълномощни, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скици от АГКК – СГКК гр. София за имоти с идентификатори 8134.514.87, 68134.514.86, 68134.514.85 и 68134.514.84 по КККР.

Със заявление № САГ19-ГР00-440-[2]/23.05.2019 г. допълнително са внесени задание за проектиране, мотивирано предложение, нотариален акт, скици от СГКК за ПИ 68134.514.87 и пълномощно.

С писмо № САГ19-ГР00-440-[3]/15.07.2019 г. на заявителите е указано, че следва да внесат удостоверение за идентичност на името на Стефан Минчев и Стефан Георгиев или удостоверение за наследници.

С писмо № САГ19-ГР00-440-[4]/31.07.2019 г. допълнително е внесена от заявителите извадка от кадастралният регистър на недвижимите имоти.

Със заявление № САГ19-ГР00-440-[5]/24.09.2019 г. допълнително са внесени удостоверение за наследници, удостоверение от Коларовски народен съд и скица от СГКК за ПИ с 68134.514.84.

Със заявление № САГ19-ГР00-440-[6]/19.12.2019 г. е внесено ново мотивирано предложение.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона: „Зона централна със смесено застрояване“ (ЦЗ), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, устройствена категория по точка 11.

Със заповед № РА50-193/12.03.2020 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация (ИПР) в териториален обхват УПИ III-14, УПИ IV-13, УПИ V-12, УПИ VI-11, кв. 51, м. „Зона В-15 – част пробив бул. „Данаил Николаев“, с цел привеждане на регулационните линии на УПИ по имотните граници на съответните ПИ с идентификатори 68134.514.84, 68134.514.85, 68134.514.86 и 68134.514.87 по КККР и произтичащите регулационни промени на профила на бул. „Данаил Николаев“ от о.т. 24 до о.т. 25, с увеличаване ширината на тротоара и изменение на плана за застрояване (ИПЗ) и работен устройствен план (РУП).

С писмо изх. № САГ19-ГР00-440-(7)/16.03.2020 г. заповедта за разрешаване изработването на проект за изменение на подробен устройствен план е изпратена до кмета на район „Сердика“ за съобщаване, с копие до заявителите.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-440-[8]/20.05.2020 г. на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община, (изх. № РСР20-ВК08-581-(1)/18.05.2020 г. на район „Сердика“) 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.№ САГ19-ГР00-440-[9]/12.03.2021 г. е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план – ИПРЗ и РУП на УПИ III-87, УПИ IV-86, УПИ V-85 и УПИ VI-84, кв. 51, м. „Зона В-15 – част пробив бул. „Данаил Николаев“ и промяна на профила на бул. „Данаил Николаев“ от о.т. 24 до о.т. 25, с приложени документи за собственост, скици и пълномощни.

Със заявление вх.№ САГ19-ГР00-440-[10]/26.03.2021 г. са внесени допълнително съгласувания със „Софийска вода“ АД под № ТУ-1097/24.02.2021 г. и изходни данни; с „Топлофикация-София“ ЕАД под №

СГ-301/24.02.2021 г.; „ЧЕЗ Разпределение – България“ АД под № 131/05.02.2021 г.; пълномощни.

Със заявления вх. №САГ19-ГР00-440-[11]/29.03.2021 г. и вх. № САГ19-ГР00-440-(12)/16.06.2021 г. са внесени допълнително коригирани силуетни планове и чертежи.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-440-[13]/22.06.2021 г. проектите за ПУП са изпратени в район „Сердика“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Със заявление вх. №САГ19-ГР00-440-[14]/15.07.2021 г. е представено копие от нотариален акт № 121, дело № 545/29.06.2021 г., от който е видно, че „Ел Кей Билдинг“ ЕООД е собственик на 2/3 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.514.84, заедно със самостоятелни обекти с идентификатори 68134.514.84.1.1; сграда с идентификатор 68134.514.84.2; сграда с идентификатор 68134.514.84.3; сграда с идентификатор 68134.514.84.4; сграда с идентификатор 68134.514.84.5 и пълномощно.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-440-[15]/28.07.2021 г. до район „Сердика“ е изпратено уведомление за новия собственик на 2/3 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.514.84 и сгради, УПИ VI- 84, кв. 51 и пълномощно, с оглед съобщаване на проекта за ПУП.

С писмо изх. № РСР20-ВК00-581-(24)/24.01.2022 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че проекта за ПУП-ИПРЗ, РУП и промяна на профила на бул. „Данаил Николаев“ от о.т. 24 до о.т. 25 е обявен, в законоустановения срок не са получени възражения, като прилага доказателства за извършеното съобщаване.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-440-[17]/11.07.2022 г. са внесени документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, нотариално заверена декларация от Николай Янков, наследник на Славка Янкова за съгласие със съобщения ПУП и удостоверение за наследници.

Проектът е разгледан от дирекциите в направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община, с изразени становища.

Служебно е установено съответствие на цифровия модел на проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове.

Проектът за ПУП – ИПРЗ и РУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ и приет с решение по т. 4 на протокол № ЕС-Г-57/30.08.2022 г., с направени служебни предложения:

- „Да се укаже функцията на новите УПИ III-87, УПИ IV-86, УПИ V-85, УПИ VI-84.

- Да се изпълнят изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

- Да се нанесе средна кота на прилежащ терен в силуетите и се изчислят коректно коти корниз на застрояването.

- Изменението на уличната регулационна линия по бул. „Данаил Николаев“ и съответната заштриховка да се отразят в кафяв цвят.

- Да се покаже изменение на общата регулационна линия между нови УПИ V-85 и УПИ VI-84 за привеждането и в съответствие с имотната граница по КК, като изменението се напише в обяснителната записка и се представи съгласие от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.514.85 и 68134.514.84 за тази регулационна промяна.

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

Със заявления вх. № САГ19-ГР00-440-[18]/14.09.2022 г. и вх. № САГ19-ГР00-440-(19)/20.09.2022г. са внесени нотариално заверени декларации от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.514.84 и 68134.514.85 за съгласие за изменение на регулационната линия между УПИ V-85 и УПИ VI-84, съгласно решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-57/30.08.2022 г., т. 4.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-440-(20)/21.09.2022 г. копие от протокол № ЕС-Г-57/30.08.2022г., т. 4 на ОЕСУТ е изпратен на заявителите, чрез пълномощник за изпълнение на решението и представяне на преработен проект за ИПРЗ, РУП и промяна на профила на бул. „Данаил Николаев“.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-440-(21)/28.11.2022 г. е внесен преработен проект за ИПРЗ и РУП и прецизирана експертна оценка за наличната дървесна растителност, заверена от отдел „БД“ на 22.12.2022 г. със забележка: „Дървета с номера от 1 до 4 и от 6 до 10 да се компенсират в съотношение 1:3“.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-440-[22]/20.12.2022 г. е внесен преработен проект за ИПРЗ и РУП на недеформируема основа.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ и РУП е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, което се установява от представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирани скици.

Действащият подробен устройствен план - ЗРП за м. „Зона В-15 – част пробив бул. „Данаил Николаев“ е одобрен с Решение № 7 по протокол № 46/18.12.2002 г. на СОС.

Във връзка с влизане в сила на кадастралната карта на район „Сердика“, одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на изпълнителния директор на АГКК и привеждане в съответствие на регулационните линии и имотните граници на УПИ III-14, УПИ IV-13, УПИ V-12 и УПИ VI-11 с тези на ПИ с идентификатори 68134.514.87, 68134.514.86, 68134.514.85 и 68134.514.84 по КККР, отреждане на нови УПИ за имотите по КККР, които са различни от планоснимачните номера на имотите - пл. № 14, № 13, № 12 и № 11, указване конкретно функционално предназначение на УПИ, както и произлизащите от горното регулационни промени на профила на бул. „Данаил Николаев“ от о.т. 24

до о.т. 25, с увеличаване ширината на тротоара, се обуславя изработването и одобряване на ПУП-ИПР.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ III-14, УПИ IV-13, УПИ V-12 и УПИ VI-11 в кв. 51, м. „Зона В-15-част пробив бул. „Данаил Николаев“, по имотните граници на поземлени имоти с идентификатори 68134.514.87, 68134.514.86, 68134.514.85, 68134.514.84 по КККР на район „Сердика“, с изключение на частите от ПИ с идентификатори 68134.514.86 и 68134.514.84, попадащи в улица, за създаване на нови УПИ III-87 „за ЖС“, УПИ IV-86 „за ЖС“, УПИ V-85 „за ЖС“, УПИ VI-84 „за ЖС“ и свързаното с това изменение на профила на бул. „Данаил Николаев“ от о.т. 24 до о.т. 25, с уширяване на тротоара.

Основание за одобряване на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение отреждането на УПИ за идентификаторите от актуалната кадастрална карта и привеждане на регулационните граници по имотни и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ по отношение на предвиденото функционално предназначение на УПИ за жилищни нужди.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ се осъществява чрез действащата и изменена улична мрежа, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Изменението на плана за регулация обуславя изработване изменение на план за застрояване.

С проекта за ИПЗ се предлага ново, свързано, високоетажно застрояване, с етажност „М+6“ с Н-21.00м. в нови УПИ III-87 „за ЖС“, УПИ IV-86 „за ЖС“, УПИ V-85 „за ЖС“ и УПИ VI-84 „за ЖС“.

Предвижда се подземно паркиране на две нива, с което е спазен чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

С проекта за ПУП – ИПЗ не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

Предвид горното, за одобряване на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Предвиденото застрояване е с жилищно предназначение, което е допустимо в устройствена зона „ЦЗ“, съгласно устройствена категория по т. 11 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Сградите са сключено застроени помежду си и с тези в съседен УПИ VII-15 от кв. 51. м. „Зона В-15-част - пробив бул. „Данаил Николаев“, като калканните стени се покриват напълно, както в хоризонтално, така и във вертикално отношение, спазвайки чл. 21, ал. 2 от ЗУТ и чл. 30, ал. 2 от ЗУТ. Застрояването е изтеглено по ул. „Родопи“, при спазване на пълни сервитутни отстояния през улица, съгласно чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

На основание чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ е изработен РУП едновременно с ИПЗ, при наличието на свързано застрояване в повече от два УПИ.

С РУП е определено разположението и очертанието на сградата в план. Котирани са минимално изискуемите разстояния. С РУП се определят броя на етажите, вида и наклона на покривите, като калканите на сградите се покриват напълно във вертикално и хоризонтално отношение, съгласно изискването чл. 21, ал. 2 от ЗУТ.

С проекта е доказано спазването на нормата на чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ по отношение на изискуемото разстояние между жилищните сгради през улица.

Спазено е изискването на чл. 74, ал. 2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, че котата на билото не може да превишава с повече от 4,5 м. котата на корниза, стрехата или ограждащата стена.

По действащия ОУП на СО/2009г. имотите-предмет на плана попадат в зона – „Зона централна със смесено застрояване“- (ЦЗ). Предвиденото застрояване и функционално предназначение за жилищни нужди е допустимо в тази устройствена зона, съгласно устройствена категория по т. 11 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на нормативите в Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 16В, ал. 2 от ЗУЗСО .

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 от ЗУТ.

Проектът е съгласуван от „Софийска вода“ АД под № ТУ-1097/24.02.2021 г.; с „Топлофикация-София“ ЕАД под № СГ-301/24.02.2021 г.; „ЧЕЗ Разпределение – България“ АД под № 131/05.02.2021 г.

Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като е представена експертна оценка на съществуващата растителност, заверена от отдел „БД“ на 22.12.2022 г. със забележка: „Дървета с номера от 1 до 4 и от 6 до 10 да се компенсират в съотношение 1:3“.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ и РУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е разгледан и е приет от ОЕСУТ, със служебни предложения, които са изпълнени.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 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.

Компетентен да одобри ПУП е Столичният общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот - собственост на физически лица, за изграждане на улица - публична общинска собственост.

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. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 113, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 43, ал.1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 11 (ЦЗ) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-57/30.08.2022 г.

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:

1. Проект за изменение на плана за регулация на УПИ III-14, УПИ IV-13, УПИ V-12 и УПИ VI-11 в кв. 51, м. „Зона В-15-част пробив бул. „Данаил Николаев“, по имотните граници на поземлени имоти с идентификатори 68134.514.87, 68134.514.86, 68134.514.85, 68134.514.84 по КККР на район „Сердика“, с изключение на частите от ПИ с идентификатори 68134.514.86 и 68134.514.84, попадащи в улица, за създаване на нови УПИ III-87 „за ЖС“, УПИ IV-86 „за ЖС“, УПИ V-85 „за ЖС“, УПИ VI-84 „за ЖС“ и свързаното с това изменение на профила на бул. „Данаил Николаев“ от о.т.24 до о.т.25 с уширяване на тротоара, по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания, щрихи и корекции с виолетов цвят, съгласно приложения проект.

2. Проект за изменение на плана за застрояване за нови УПИ III-87 „за ЖС“, УПИ IV-86 „за ЖС“, УПИ V-85 „за ЖС“, УПИ VI-84 „за ЖС“ в кв. 51, м. „Зона В-15-част пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“, съгласно приложения проект.

3. Работен устройствен план за нови УПИ III-87 „за ЖС“, УПИ IV-86 „за ЖС“, УПИ V-85 „за ЖС“, УПИ VI-84 „за ЖС“ в кв. 51, м. „Зона В-15-част пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“, съгласно приложения проект и корекции с виолетов цвят и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии, съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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.

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 одобрения проект за подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство” (sofia-agk.com) 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 обнародването му.

Жалбите се подават в район „Сердика“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване” в Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 26.01.2023 г., Протокол № 69, точка 13 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-577/16.01.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев