



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 538

на Столичния общински съвет

от 29.06.2023 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17, 04234.6989.18 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Бистрица, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) о.т. 601 и о.т. 601а за създаване на нова улица от о.т. 601в (нова) до о.т. 601г (нова), м. „в.з. Бистрица-разширение”, план за вертикално планиране (нивелетен план) по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, район „Панчарево”.

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1665/28.07.2017 г. от Николай Стоянов и Григор Терзийски чрез пълномощника си Александра Костадинова, с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП-ПРЗ на ПИ с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17 и 04234.6989.18 по КККР на с.Бистрица, район „Панчарево”.

Към заявлението са приложени: задание, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ и мотивирано предложение за ПРЗ, нотариален акт № 100, том II, рег. № 5410, дело № 223/10.05.2017 г., нотариален акт № 101, том II, рег. № 5412, дело № 224/10.05.2017 г., нотариален акт № 98, том II, рег. № 5400, дело № 221/10.05.2017 г., решение № 2144 от 01.04.2008 г. на Поземлената комисия за възстановяване на право на собственост в стари реални граници, удостоверение за наследници № 000025/22.02.2010 г., скица № 15-358324/27.07.2017 г. на ПИ с идентификатор 04234.6989.17 по КККР на с. Бистрица, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), скица № 15-358338/27.07.2017 г. на ПИ с идентификатор 04234.6989.5 по КККР на с. Бистрица, издадена от СГКК – София, скица № 15-358354/27.07.2017 г. на ПИ с идентификатор 04234.6989.18 по КККР на с. Бистрица, издадена от СГКК – София и пълномощно.

Допълнително, със заявление вх. № САГ17-ГР00-1665- [1]/13.09.2017 г. е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО от Николай Стоянов и Григор Терзийски.

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

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона: „Вилна зона” за далекоперспективно развитие” (Жвд), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-77/03.10.2017 г., т. 4 със служебно предложение да се преработи заданието, като в него се опише предложението на проектанта за обслужването на територията с техническа инфраструктура, след което отново да се внесе за разглеждане от ОЕСУТ.

Със заявления вх. № № САГ17-ГР00-2788/11.12.2017 г. и САГ17-ГР00-2788-[2]/26.01.2018 г. са внесени коригирано задание и ново мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ, копие от схеми към ПРЗ, одобрени с решение № 103/26.02.2015 г. на СОС, копия от ППС на с. Бистрица кад. лист Г-13-2-Г, съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 02.01.2018 г., изходни данни от „Софийска вода“ АД.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-25/03.04.2018 г., т. 7 и взето решение преписката да се изпрати в СОС за решение по реда на чл. 15 от ЗУЗСО.

С решение № 400 по протокол № 56 от 28.06.2018 г., т. 10 на СОС е допуснато да се изработи проект за ПУП за ПИ с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17 и 04234.6989.18 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево” по реда на чл. 15 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-677/31.08.2018 г. на главния архитект на СО е одобрено задание и е разрешено изработване на ПУП- ПРЗ на ПИ с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17, 04234.6989.18 по КККР на с. Бистрица, ИПУР на прилежаща улица между о.т. 601 и о.т. 601а.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1665-[5]/13.09.2018 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево” и заявителите за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1665-[8]/28.07.2020 г. е внесен проект за одобряване на ПУП-ПРЗ на ПИ с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17, 04234.6989.18 по КККР на с.Бистрица, ИПУР на прилежаща

улица между о.т. 601 и о.т. 601а за създаване на нова улица от о.т. 601в (нова) до о.т. 601г (нова), район „Панчарево” с обяснителна записка.

Със заявления вх. № № САГ17-ГР00-1665-[9]/19.10.2020 г. и САГ17-ГР00-1665-[10]/01.03.2021 г. е внесен коригиран проект за одобряване на ПУП –ПРЗ на ПИ с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17, 04234.6989.18 по КККР на с. Бистрица, ИПУР на прилежаща улица между о.т. 601 и о.т. 601а за създаване на нова улица от о.т. 601в (нова) до о.т. 601г (нова), район „Панчарево” с обяснителна записка, схема за отводняване, геодезическа снимка.

Представено е съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ ЕАД под № 113 от 02.01.2018 г. с данни от картотека и данни за предварително проучване от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ – 5269/21.12.2017 г. от дружеството.

Представено е удостоверение за вписване в регистъра на водоземните съоръжения за подземни води на съоръжения за задоволяване на собствени потребности на гражданите с № УРКГ2- 02315 от 09.05.2019 г. от Басейнова дирекция „Дунавски район“.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като е представена експертна оценка на съществуваща растителност, заверена на 20.05.2022 г. от отдел „БД“ – НАГ под условие: „дървета с № 1 и 8 да се компенсират 1:5; № 3 до 11 в съотношение 1:3; № 10 в съотношение 1:1, при засягане на останалата растителност да се компенсират 1:5“.

Представено е становище от директора на РИОСВ-София под изх. № 8898-5098/05.09.2019 г., съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1665-[11]/05.03.2021 г. проектът е изпратен до кмета на район „Панчарево“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Видно от писмо с изх. № РПН21-ДИ05-1410/1/02.02.2022 г. на кмета на район „Панчарево“ с приложени писмени доказателства удостоверява, че проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по реда на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ. В законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е съгласуван от отделите на НАГ и е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г- 39/14.06.2022 г., т. 9 с направени служебни предложения: „В проекта за ПУП-ПР да се отрази контактна устройствена зона Ссб; предвидените водоземни съоръжения да се изместят извън сервитута на електропровод 20 kV, съгласно изискванията на Наредба 16; в проекта за ПУП-ПЗ да се премахне ограничителната линия на застрояване и в таблицата да се отрази коректно установеното предназначение, във връзка с предвиденото отреждане на

нов УПИ, като след изпълнението им е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

Служебно е установено съответствието на проекта с данните в информационната система на регулационните планове на СО.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1665-[24]/21.07.2022 г. е внесен коригиран проект за ПУП, в изпълнение на служебните предложения.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП-ПРЗ е направено от Ренета Цанкова - Матеева – заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 2, т. 1 от ЗУТ, съсобственик в режим на СИО на ПИ с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17 и 04234.6989.18 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево”, попадащи в нов УПИ ХХ-5,17,18 „за ЖС“ - предмет на плана, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот – собственост на физически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост - основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Разработката е контактна на ПУП, одобрен с решение № 103 по протокол № 77/26.02.2015 г. на СОС.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18- 51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), изменена по отношение на имотите, предмет на план с проект 01-99420-06.04.2015г. на началника на СГКК-София.

С представения проект за ПР се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17 и 04234.6989.18 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево”, като се създава нов УПИ ХХ-5,17,18 „за ЖС“ в кв. 43а, м. „в.з. Бистрица- разширение”, с изключение на частта от имотите, попадаща под улична регулация.

С проекта се изменя плана за улична регулация на прилежаща улица между о.т. 601 и о.т. 601а и се създава нова задънена улица от о.т. 601в (нова) до о.т. 601г (нова).

ИПУР се одобрява на основание чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Начинът на урегулиране на нов УПИ ХХ-5,17,18 „за ЖС“ е съгласно нормата на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Договор по чл. 17, ал. 3 на ЗУТ за новообразувания УПИ не е необходимо да се сключва, тъй като собствеността на всеки един от имотите в новото УПИ е в режим на СИО.

Лицето (изход) към улица до новообразувания УПИ е по съществуващата и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

По действащият ОУП на СО от 2009 г. имотите, предмет на плана, попадат в устройствена зона „Вилна зона” (Жвд), съгласно т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на УПИ да е „ЖС”.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. второ от ЗУТ.

Проектът за плана за застрояване предвижда изграждане на ниска като характер и свободностояща като начин застрояване на двуетажна жилищна сграда с височина $(h) \leq 7,00$ м., изгребна яма и водовземно съоръжение за подземни води, разположени изцяло извън сервитутната зона.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 34 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 34 за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на имота, чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица и при спазване на чл. 47, ал. 2 от ЗУТ по отношение на изгребната яма за разстоянието ѝ до границите на УПИ.

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

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Новообразуваното УПИ ще позволи на собствениците да го използват, съгласно инвестиционните си намерения в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

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 за това 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.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като е представена експертна оценка на съществуваща растителност, заверена на 20.05.2022 г. от отдел „БД“ – НАГ под условие: „дървета №№ 1 и 8 да се компенсират 1:5; № 3 до 11 в съотношение 1:3; № 10 в съотношение 1:1, при засягане на останалата растителност да се компенсира 1:5“.

Представено е становище от директора на РИОСВ-София под изх. № 8898-5098/05.09.2019 г., съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД.

Проектното решение е целесъобразно 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. 1 и 7 от Закона за общинската собственост във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2, чл. 17, ал. 2, т. 3, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 32, чл. 34, чл. 31, ал. 4, чл. 26, ал. 1, чл. 47, ал. 2, чл. 87, ал. 1, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона: „Жвд“ с устройствени параметри от втори ред на т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-39/14.06.2022 г., т. 9

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 улична регулация изменение (ИПУР) на улица между о.т. 601 и о.т. 601а, м. „в.з. Бистрица-разширение”, район „Панчарево” по кафявите и зелени линии и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Проект за план за улична регулация (ПУР) за създаване на нова задънена улица от о.т. 601в (нова) до о.т. 601г (нова) и план за регулация (ПР) за урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17 и 04234.6989.18 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ ХХ-5,17,18 „за ЖС“ в кв. 43а, м. „в.з. Бистрица-разширение”, район „Панчарево” по сините, червени и зелени линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект.

3. Проект за план за застрояване за нов УПИ ХХ-5,17,18 „за ЖС“ в кв. 43а, м. „в.з. Бистрица-разширение”, район „Панчарево”, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между сгради, включително през улица.

4. План за вертикално планиране (нивелетен план).

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 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.

Разрешение за строеж се издава след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

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” и се изпращат в Административен съд София-град 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 29.06.2023 г., Протокол № 79, точка 17 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-5790/14.06.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев

