



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg/>,
office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за улична регулация (ПУР), Изменение на плана за улична регулация (ИПУР), Изменение на плана за регулация (ИПР) и Изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за квартали 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 и 20; създаване на нов кв. 16; План за регулация и застрояване за нови квартали 15, 10б и 20, м. "Орлова круша, с. Лозен", район „Панчарево“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ16-ГР00-3944/22.12.2016 г. от „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД и „Лега ИнтерКонсулт-Пенков, Марков и партньори“ АД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП)-изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатори 44063.6213.119, 44063.6213.133, 44063.6213.153, 44063.6213.157, 44063.6213.160, 44063.6213.163, 44063.6213.276, 44063.6213.300, 44063.6213.301, 44063.6213.302, 44063.6213.303 и 44063.6213.304 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Лозен, попадащи в кв. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 на м. „Орлова круша“, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: 2 бр. пълномощни от заявителите; документи за собственост на името на „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД и „Лега ИнтерКонсулт Партнърс“ ООД; скици за поземлените имоти, издадени от СГКК-София; комбинирани скици по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; мотивирано предложение в графичен вид.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

Със Заповед № РА50-135/25.02.2019 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП – изменение на плана за

регулация и застрояване в следния териториален обхват: кв. 9 до кв. 20 /включително/, кв. 9а и кв. 9б /нови/ с прилежащата улична регулация, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“; ПИ с идентификатори 44063.6213.117, попадащ в кв. 9а /нов/ и кв. 9б /нов/, 44063.6213.119, 44063.6213.122, 44063.6213.133, 44063.6213.143, 44063.6213.153, 44063.6213.157, 44063.6213.160, 44063.6213.163, 44063.6213.276, 44063.6213.300, 44063.6213.301, 44063.6213.302, 44063.6213.303, 44063.6213.304, кв. 9 – кв. 20, м. „Шабаница“ – частна собственост и ПИ с идентификатори: 44063.6213.228, 44063.6213.231, 44063.6213.235, 44063.6213.240, 44063.6213.242, 44063.6213.243, 44063.6213.244, 44063.6213.245, 44063.6213.246 – общинска собственост.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(15)/22.05.2020 г. от Ню Ленд Дивелъпмент“ АД, „Лега ИнтерКонсулт Партнърс“ ООД и Резиденшън парк“ ЕООД е внесен за одобряване проект за ПУП – изменение на плана за регулация и застрояване в териториален обхват: кв. 9 до кв. 20, включително с прилежаща улична регулация, м. „Орлова круша“, с. Лозен, район „Панчарево“, план за улична регулация от о.т. 222 до о.т. 247 и от о.т. 272 до о.т. 308 и план за регулация и застрояване за урегулиране на ПИ с идентификатор 44063.6234.12 за създаване на нов УПИ I-12 „за напорен резервоар за ВиК съоръжение“ в нов кв. 20.

Към заявлението са внесени копие от кадастралната карта с данни от ПРНИ за ПИ идентификатор 44063.6234.12, собственост на район „Панчарево“, кметство Лозен; скица № 15-556396-08.11.2017 г. за ПИ с идентификатор 44063.6213.117, нотариален акт № 116, том I, рег. № 1326, дело № 105/2007 г. за ПИ № 131016 по картата на възстановената собственост на с. Горни Лозен, Решение № СО-14-ЕО/2019 г. на директора на РИОСВ София, съгласно което не е необходимо да се извършва екологична оценка за ПУП в обхват: кв. 9-кв. 20, кв. 9а и кв. 9б (нови) с прилежащата улична мрежа, м. „Орлова круша“.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(19)/02.12.2020 г. проектът е изпратен до кмета на район „Панчарево“ за становище, предвид общинската собственост на ПИ с идентификатор 44063.6234.12.

С писмо изх. № РПН20-ДИ05-1228-(1)/05.01.2021 г. кметът на район „Панчарево“ изразява положително становище по представения проект, касаещ ПИ с идентификатор 44063.6234.12.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(21)/14.05.2021 г. са внесени ново мотивирано предложение и задание за изработване на проект за ПУП на основание чл. 125 от ЗУТ.

Със заповед № РА50-524/02.08.2021 г. е допълнена заповед № РА50-135/5.02.2019 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработването на проект за ПУП-план за регулация и застрояване (ПРЗ) в териториален обхват: кв. 9 до кв. 20 /включително/, кв. 9а и кв. 9б /нови/ с прилежащата улична регулация, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“; ПИ с идентификатори 44063.6213.117, попадащ в кв. 9а /нов/ и кв. 9б /нов/, 44063.6213.119, 44063.6213.122, 44063.6213.133, 44063.6213.143, 44063.6213.153, 44063.6213.157, 44063.6213.160, 44063.6213.163, 44063.6213.276, 44063.6213.300, 44063.6213.301, 44063.6213.302, 44063.6213.303, 44063.6213.304, кв. 9 – кв. 20, м. „Шабаница“ – частна собственост и ПИ с идентификатори: 44063.6213.228, 44063.6213.231, 44063.6213.235, 44063.6213.240, 44063.6213.242, 44063.6213.243, 44063.6213.244, 44063.6213.245,

44063.6213.246 – общинска собственост, като разрешавам да се изработи проект за подробен устройствен план: изменение на плана за улична регулация от о.т. 212б до о.т. 212в; план за улична регулация за нови улици от о.т. 222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240 до о.т. 220 като се създава нов кв. 16; от о.т. 232-241-242-243-244-245-246 до о.т. 247 и от о.т. 272-300-301-302-303-304-305-306-307 до о.т. 308; план за регулация и застрояване за урегулиране на ПИ с идентификатори 44063.6234.12 в нов кв. 20 и 44063.6213.247 в нов кв. 10б.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(22)/05.08.2021 г. заповедта е изпратена на заявителя и на кмета на район „Панчарево“ за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

С писмо изх. № РПН21-ДИ05-910-(1)/01.09.2021 г., вх. № в НАГ САГ16-ГР00-3944-(23)/ 01.09.2021 г. кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че заповед № РА50-524/ 02.08.2021 г. на главния архитект на СО е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(25)/06.10.2021 г. са внесени за одобряване проекти за ПР и ПРЗ в обхват, разрешен със заповед № РА50-524/02.08.2021 г. на главния архитект на СО.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(26)/14.10.2021 г. са внесени план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части: „Водоснабдяване и канализация“ и становище изх. № ТУ-2689/23.03.2020 г. на „Софийска вода“ АД, с което съгласуват план-схемите; „Газоснабдяване“, съгласувани от „Овергаз мрежи“ АД под № ОМ-1.9.2.11.15368/13.08.2019 г.; „Електрическа“, „Далекосъобщителна“ и „Вертикално планиране“.

Представени са геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени от отдел „БД“ при спазване изискванията в становището на ПКООСЗГ към СОС от 21.09.2021 г.; Решение № СО-14-ЕО/2019 от директора на РИОСВ София да не се извършва екологична оценка; Писмо изх. № СКЗЗВ-02-149-(1)/ 03.06.2020 г. от Басейнова Дирекция „Дунавски район“ към МОСВ, съгласно което БДДР не възражава и съгласува проекта за ПУП; Писмо изх. №12-00-385-(19)/05.10.2021 г. от ТП „Държавно горско стопанство София“ към МЗХГ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(27)/27.10.2021 г. е внесена актуализирана план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(28)/16.11.2021 г. е внесен проект за организация на движението.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(29)/19.11.2021 г. е внесена коригирана план-схема по „Вертикално планиране“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(31)/06.12.2021 г. е внесен ПКТП.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(33)/06.01.2022 г. е изпратено писмо до „Държавен вестник“ с обявление, а с писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(34)/06.01.2022 г. проектът за ИПР и ИПРЗ и план-схемите по чл. 108 от ЗУТ са изпратени в район „Панчарево“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 2 във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(37)/01.04.2022 г. е внесен за процедиране по чл. 128, ал. 14 от ЗУТ проект с корекция в частта на УПИ I-117 „за ЖС“ от кв. 15 (нов) и ИПУР в кръстовището на о.т. 219 с

предвиждане на нова улица от о.т. 219 - о.т. 219а, по трасето на устройствена зона Тти. В случая заявителите и СО са единствени заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо с изх. № РПН22-ДИ05-22/1/07.04.2022 г., вх. № в НАГ САГ16-ГР00-3944-(38)/ 08.04.2022 г. кметът на район „Панчарево“ удостоверява, че проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ чрез обнародване на съобщение в бр. 6/21.01.2022, за което са приложени писмени доказателства. В законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със Заповед РПН22-РД09-8/01.02.2022 г. на кмета на „Панчарево“ е проведено обществено обсъждане по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 12, т. 1 от ЗУЗСО.

По проекта е изразено положително становище на кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(39)/27.04.2022 г. е внесена план-схема по чл. 108 от ЗУТ, част „Електроснабдяване“, съгласувана с ЧЕЗ „Разпределение България“ АД на 06.04.2022 г. и становище изх. № 1204566728/01.04.2022 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(40)/20.05.2022 г. са внесени съгласувани проекти с „БТК“ ЕАД и съгласувани план схеми по част „Далекосъобщения, оптика“ под № 5217-7206/09.12.2021 г.

Проектът и придружаващите документи са съгласувани от отделите на НАГ при СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и приет с решение по т. 18 от Протокол № ЕС-Г-33/26.05.2022 г. със служебни предложения: да се представи удостоверение от СГКК за приемане на проекта за изменение на КК, съгласно чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР; да се представи предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ и Проектът да се внесе в ГИС София“ ЕООД за проверка за съответствие с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(42)/07.07.2022 г. до възложителите е изпратено копие от протокола на ОЕСУТ за изпълнение на служебните предложения.

При служебна проверка е установено съответствие между данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(46)/22.02.2023 г. са представени предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ между „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД и Столична община и Удостоверение № 25-188843-22.06.2022 г. от СГКК София за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(48)/30.03.2023 г. е представен преработен проект и предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ между „Ню Ленд Дивелъпмънт“ АД и „Лега Интерконсулт – Пенков, Марков и Партньори“ АД за нов УПИ I, кв. 12.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта е подадено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Ню

Ленд Дивелъпмент" АД като собственик на ПИ 44063.6213.153, 44063.6213.300, 44063.6213.302, 44063.6213.143, 44063.6213.301, 44063.6213.303 и ½ ид.ч. от ПИ 44063.6213.119 и „Лега ИнтерКонсулт-Пенков, Марков и партньори" АД като собственик на ПИ 44063.6213.133, предмет на проекта, съгласно представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Съгласие с проекта в частта на новообразуваните за тях нови УПИ от собствениците на ПИ: ½ ид.ч. от ПИ 44063.6213.119 и ПИ 44063.6213.122 е инкорпорирано в представените в административното производство предварителни договори за прехвърляне на собственост, а именно:

С предварителен договор рег. № 12790/25.05.2018 г. Ивайло Илиев Георгиев се задължава да прехвърли на „Ню Ленд Дивелъпмент" АД собствената си ¼ ид.ч. от ПИ 44063.6213.119, а „Ню Ленд Дивелъпмент" АД се задължава да му прехвърли реална част от ПИ 44063.6213.153, нов УПИ V „за ЖС" от кв. 9 /по последен проект УПИ IV-153 „за ЖС" от кв. 12/;

С предварителен договор рег. № 12635/23.05.2018 г. Веселина Иванова Владимирова се задължава да прехвърли на „Ню Ленд Дивелъпмент" АД собствената си ¼ ид.ч. от ПИ 44063.6213.119, а „Ню Ленд Дивелъпмент" АД се задължава да му прехвърли реална част от ПИ 44063.6213.303, нов УПИ VI „за ЖС" от кв. 9 /по последен проект УПИ V-303,243 „за ЖС" от кв. 12/;

С предварителен договор рег. № 14045/05.06.2018 г. Вера Павлова Кънева и Йордан Павлов Петров се задължават да прехвърлят на „Ню Ленд Дивелъпмент" АД ПИ 44063.6213.122, а „Ню Ленд Дивелъпмент" АД се задължава да му прехвърли реална част от ПИ 44063.6213.304, нов УПИ III „за ЖС" от кв. 10 /по последен проект УПИ III-304 „за ЖС" от кв. 11/.

Съгласие с проекта от страна на Столична община е инкорпорирано в представения предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, с който Общината се задължава да прехвърли на „Ню Ленд Дивелъпмент" АД частите от ПИ с идентификатори 44063.6213.228, 44063.6213.231, 44063.6213.243, 44063.6213.246, попадащи в нови УПИ I и V от кв. 12, а „Ню Ленд Дивелъпмент" АД се задължава да прехвърли на Общината частите от ПИ 44063.6213.157, 44063.6213.160, 44063.6213.276, 44063.6213.301, 44063.6213.303, 44063.6213.304, попадащи в улици.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост на юридически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС и предвид териториалния обхват на плана – над три квартала.

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК с изменение през 2013 г., с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Разработката попада в обхвата на подробния устройствен план на м. „Орлова круша" – с. Лозен, кв. 16, 17 и 18, одобрен с Решение № 449 по протокол № 94/14.07.2011 г. на СОС и м. „Орлова круша" – с. Лозен, кв. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19 и 20, одобрен с Решение № 440 по протокол № 85/09.07.2015 г. на СОС.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно

застрояване с допълнителни специфични изисквания" (Жм2д), „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри" (Жм3д), „Вилна зона" (Жв), „Зона за обществено обслужване" (Оод) „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути" (Тзв), „Терени за транспортна инфраструктура" (Тти) „Рекреационни гори и земи-зелена зона" (Гр). Конкретното предназначение на новите УПИ е допустимо в устройствени зони Жм2д, Жм3д, „Жв", Оод, Тзв и Гр, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО,

Предвид горното с проекта е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

По искане на собствениците се изменя плана за улична регулация на улици от о.т. 71-о.т. 72 до о.т. 73, от о.т. 66-о.т. 67 до о.т. 68; от о.т. 136-137-152 до о.т. 153; от о.т. 262 до о.т. 263. Заличават се улици от о.т. 67-81-89-88-130-148-147-146 до о.т. 154, от о.т. 81-82-83-84 до о.т. 82, от о.т. 89-90-91-92-93-94 до о.т. 92, от о.т. 130-131-132-141-142-143-144-145 до о.т. 146, от о.т. 137-138-139-140 до о.т. 138, от о.т. 75-76-77-78-79-80 до о.т. 78, от о.т. 88-95-96-97-98-105-106-107-108-112-113-114 до о.т. 115, от о.т. 108-109-110-111 до о.т. 109, от о.т. 107-118-119-120-121-122 до о.т. 120, от о.т. 72-75-104-103-102-101-100-99-98-123-124-157-156-171-172 до о.т.173, от о.т. 124-125-151-150-149 до о.т. 146, от о.т. 125-126-127-128-129 до о.т. 130, от о.т. 152-154-155-156-158-159-161-117-116 до о.т.113, от о.т. 161-162-163-164- 165-166 до о.т. 164, от о.т. 159-160-167-168-169-170 до о.т. 168 по плана на м. „Орлова круша" - с. Лозен.

Създават се нови улици от о.т. 200 през о.т. 201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219 до о.т. 219а; от о.т. 219 през о.т. 220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240 до о.т. 220; от о.т. 231 през о.т. 241-242-243-244-245-246 до о.т.247; от о.т. 272 през о.т. 300-301-302-303-304-305-306-307 до о.т.308; от о.т. 67а до о.т. 67б; о.т. 87 до о.т. 87а; от о.т. 137а до о.т. 137б, м. „Орлова круша с. Лозен".

С проекта се изменя плана за регулация, както следва: заличават се цели квартали и части от квартали 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 и намиращите се в тях УПИ и се създават нови: УПИ I-160 „за общ. обсл., спорт и допълващи дейности и ПГ", УПИ III-304 „за ЖС", УПИ IV-304 „за ЖС и ПГ " и УПИ V-157 „за ЖС" в **нов кв. 11**; УПИ I-133,153,119,300,302,143,301,122,303,228,231,243,246 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ", УПИ II-133 "за пречиствателна станция, КПС, помпена станция, питейна вода и др. техн. инфр.", УПИ III "за ТП и др. ТИ", УПИ IV-153 "за ЖС", УПИ V-303,243 "за ЖС", УПИ VI-за озеленяване и УПИ VII-за озеленяване в **нов кв.12**; УПИ I - за озеленяване, корекция на дърво и техн. инфр., сервитут канал Ф 315 РР и сервитут водопровод Ф200 РЕ РН 10 в **кв.13** и УПИ I-276 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ" и сервитут канал Ф 315 РР в **нов кв.14**, м. "Орлова круша, с. Лозен.

Създава се **нов кв. 16**, м. "Орлова круша, с. Лозен".

С проекта за план за регулация се урегулират: ПИ с идентификатор 44063.6213.117 и се създава нов УПИ I-117 "за жил. стр." и сервитут канал Ф 315 РР в **нов кв.15**; ПИ с идентификатор 44063.6213.247 и се създава на нов УПИ I- за озеленяване и техническа инфраструктура в **нов кв.10б**; ПИ с идентификатор 44063.6234.12 като се създава нов УПИ I-12

"напорен резервоар за ВиК съоръжение" в нов кв. 20, м. "Орлова круша, с. Лозен".

Новите УПИ са отредени за имотите по кадастрална карта.

Начинът на урегулиране е съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

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

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на ПР по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, а за ИПР по чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

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

С проекта за изменение на плана за застрояване се предвижда :

В нов кв. 11:

в нов УПИ I-160 „за общ. обсл., спорт и допълващи дейности и ПГ“ се предвижда застрояване на свободностояща като начин и средна като характер триетажна сграда с височина (Нкк)=12,00м.

в нов УПИ III-304 „за ЖС“ се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер двуетажна жилищна сграда с височина (Нкк)=7,00м.

в нов УПИ IV-304 „за ЖС и ПГ “ се предвижда комплексно застрояване на четири свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Нкк)=7,00м.

в нов УПИ V-303 "за ЖС" се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер двуетажна жилищна сграда с височина (Нкк)=7,00м.

В нов кв.12:

в нов УПИ I-133,153,119,300,302,143,301,122,303,228,231,243,246 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ" се предвижда застрояване на група от 12 свободностоящи като начин и ниски като характер триетажни жилищни сгради с височина (Нкк)=8,50м; група от 6 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни редови сгради с височина (Нкк)=8,50м; група от 9 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни редови сгради с височина (Нкк)=7,00м; 2 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Нкк)=7,00м.

в нов УПИ II-133 "за пречиствателна станция, КПС, помпена станция, питейна вода и др. техн. инфр." се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер едноетажна сграда с височина (Нкк)=8,50м.

в нов УПИ III "за ТП и др. ТИ" се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер едноетажна сграда за трафопост.

В нов УПИ IV-153 "за ЖС" се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер триетажна жилищна сграда с височина (Нкк)=8,50м.

В нов УПИ V-303,243 "за ЖС" се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер двуетажна жилищна сграда с височина (Нкк)=7,00м.

В нов кв.14:

в нов УПИ I-276 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ" се предвижда застрояване на група от 12 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни редови сгради с височина (Нкк)=7,00м; група от 6 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни редови сгради с височина (Нкк)=7,00м; група от 14 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Нкк)=7,00м.

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

С проекта за план за застрояване се предвижда:

в нов кв.15:

в нов УПИ I-117 "за жил. стр." се предвижда застрояване на две свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажна жилищни сгради с височина (Нкк)=7,00м.

в нов кв. 20:

в нов УПИ I-12 "напорен резервоар за ВиК съоръжение" се предвижда застрояване с ограничителна линия на застрояване.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО/2009 г.

С последното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът за ИПЗ се одобрява при спазване на нормите за отстояния по чл. 34 от ЗУТ за изискваните се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 34 от ЗУТ за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ, чл. 33 за изискуемите разстояния между сградите в нови УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на имота и при спазване на чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

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

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Овергаз мрежи“ АД, „Софийска вода“ АД, „БТК“ ЕАД, Басейнова Дирекция „Дунавски район“ към МОСВ, ТП „Държавно горско стопанство София“ към МЗХГ.

Представени са план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части ВиК, „Електрозахранване на кв. 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20“, „Електрозахранване на напорен резервоар за ВиК съоръжение“, „Вертикално планиране“, „Далекосъобщения-оптика“ и „Газоснабдяване“.

Спазени са изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и изискването на чл. 125, ал. 7 от ЗУТ с представяне на становището на Директора на РИОСВ-София.

Изпълнено е изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., като е представено удостоверение от СГКК-София за съгласуване на проекта за изменение на КККР.

Спазени са административнопроизводствените 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, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните 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.

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

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. чл. 32 и чл. 34 във връзка с чл. 31, ал. 4, чл. 33 от ЗУТ, чл. 81, ал. 1 и ал. 3, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, устройствени категории „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания“ (Жм2), „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри“ (Жм3), „Вилна зона“ (Жв), „Зона за обществено обслужване“ (ОО) „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти) „Рекреационни гори и земи-зелена зона“ (Гр) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/26.05.2022 г., т. 18 предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

 Невалиден подпис

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Стефа Щерева – Директор на Дирекция „ПНИФО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева / Главен експерт в отдел „УП“ /

арх. Боян Недев / гл. експерт в отдел „УП“ /



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от Година

ЗА: Одобряване проект за Подробен устройствен план (ПУП) – План за улична регулация (ПУР), Изменение на плана за улична регулация (ИПУР), Изменение на плана за регулация (ИПР) и Изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за квартали 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 и 20; създаване на нов кв. 16; План за регулация и застрояване за нови квартали 15, 10б и 20, м. "Орлова круша, с. Лозен", район „Панчарево“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ16-ГР00-3944/22.12.2016 г. от „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД и „Лега ИнтерКонсулт-Пенков, Марков и партньори“ АД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатори 44063.6213.119, 44063.6213.133, 44063.6213.153, 44063.6213.157, 44063.6213.160, 44063.6213.163, 44063.6213.276, 44063.6213.300, 44063.6213.301, 44063.6213.302, 44063.6213.303 и 44063.6213.304 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Лозен, попадащи в кв. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 на м. „Орлова круша“, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: 2 бр. пълномощни от заявителите; документи за собственост на името на „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД и „Лега ИнтерКонсулт Партньърс“ ООД; скици за поземлените имоти, издадени от СГКК-София; комбинирани скици по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; мотивирано предложение в графичен вид.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

Със Заповед № РА50-135/25.02.2019 г. на главния архитект на

СО е разрешено изработването на проект за ПУП – изменение на плана за регулация и застрояване в следния териториален обхват: кв. 9 до кв. 20 /включително/, кв. 9а и кв. 9б /нови/ с прилежащата улична регулация, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“; ПИ с идентификатори 44063.6213.117, попадащ в кв. 9а /нов/ и кв. 9б /нов/, 44063.6213.119, 44063.6213.122, 44063.6213.133, 44063.6213.143, 44063.6213.153, 44063.6213.157, 44063.6213.160, 44063.6213.163, 44063.6213.276, 44063.6213.300, 44063.6213.301, 44063.6213.302, 44063.6213.303, 44063.6213.304, кв. 9 – кв. 20, м. „Шабаница“ – частна собственост и ПИ с идентификатори: 44063.6213.228, 44063.6213.231, 44063.6213.235, 44063.6213.240, 44063.6213.242, 44063.6213.243, 44063.6213.244, 44063.6213.245, 44063.6213.246 – общинска собственост.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(15)/22.05.2020 г. от Ню Ленд Дивелъпмент“ АД, „Лега ИнтерКонсулт Партнърс“ ООД и Резиденшън парк“ ЕООД е внесен за одобряване проект за ПУП – изменение на плана за регулация и застрояване в териториален обхват: кв. 9 до кв. 20, включително с прилежаща улична регулация, м. „Орлова круша“, с. Лозен, район „Панчарево“, план за улична регулация от о.т. 222 до о.т. 247 и от о.т. 272 до о.т. 308 и план за регулация и застрояване за урегулиране на ПИ с идентификатор 44063.6234.12 за създаване на нов УПИ I-12 „за напорен резервоар за ВиК съоръжение“ в нов кв. 20.

Към заявлението са внесени копие от кадастралната карта с данни от ПРНИ за ПИ идентификатор 44063.6234.12, собственост на район „Панчарево“, кметство Лозен; скица № 15-556396-08.11.2017 г. за ПИ с идентификатор 44063.6213.117, нотариален акт № 116, том I, рег. № 1326, дело № 105/2007 г. за ПИ № 131016 по картата на възстановената собственост на с. Горни Лозен, Решение № СО-14-ЕО/2019 г. на директора на РИОСВ София, съгласно което не е необходимо да се извършва екологична оценка за ПУП в обхват: кв. 9-кв. 20, кв. 9а и кв. 9б (нови) с прилежащата улична мрежа, м. „Орлова круша“.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(19)/02.12.2020 г. проектът е изпратен до кмета на район „Панчарево“ за становище, предвид общинската собственост на ПИ с идентификатор 44063.6234.12.

С писмо изх. № РПН20-ДИ05-1228-(1)/05.01.2021 г. кметът на район „Панчарево“ изразява положително становище по представения проект, касаещ ПИ с идентификатор 44063.6234.12.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(21)/14.05.2021 г. са внесени ново мотивирано предложение и задание за изработване на проект за ПУП на основание чл. 125 от ЗУТ.

Със заповед № РА50-524/02.08.2021 г. е допълнена заповед № РА50-135/5.02.2019 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработването на проект за ПУП-план за регулация и застрояване (ПРЗ) в териториален обхват: кв. 9 до кв. 20 /включително/, кв. 9а и кв. 9б /нови/ с прилежащата улична регулация, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“; ПИ с

идентификатори 44063.6213.117, попадащ в кв. 9а /нов/ и кв. 9б /нов/, 44063.6213.119, 44063.6213.122, 44063.6213.133, 44063.6213.143, 44063.6213.153, 44063.6213.157, 44063.6213.160, 44063.6213.163, 44063.6213.276, 44063.6213.300, 44063.6213.301, 44063.6213.302, 44063.6213.303, 44063.6213.304, кв. 9 – кв. 20, м. „Шабаница“ – частна собственост и ПИ с идентификатори: 44063.6213.228, 44063.6213.231, 44063.6213.235, 44063.6213.240, 44063.6213.242, 44063.6213.243, 44063.6213.244, 44063.6213.245, 44063.6213.246 – общинска собственост, като разрешавам да се изработи проект за подробен устройствен план: изменение на плана за улична регулация от о.т. 212б до о.т. 212в; план за улична регулация за нови улици от о.т. 222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240 до о.т. 220 като се създава нов кв. 16; от о.т. 232-241-242-243-244-245-246 до о.т. 247 и от о.т. 272-300-301-302-303-304-305-306-307 до о.т. 308; план за регулация и застрояване за урегулиране на ПИ с идентификатори 44063.6234.12 в нов кв. 20 и 44063.6213.247 в нов кв. 10б.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(22)/05.08.2021 г. заповедта е изпратена на заявителя и на кмета на район „Панчарево“ за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

С писмо изх. № РПН21-ДИ05-910-(1)/01.09.2021 г., вх. № в НАГ САГ16-ГР00-3944-(23)/ 01.09.2021 г. кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че заповед № РА50-524/ 02.08.2021 г. на главния архитект на СО е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(25)/06.10.2021 г. са внесени за одобряване проекти за ПР и ПРЗ в обхват, разрешен със заповед № РА50-524/02.08.2021 г. на главния архитект на СО.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(26)/14.10.2021 г. са внесени план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части: „Водоснабдяване и канализация“ и становище изх. № ТУ-2689/23.03.2020 г. на „Софийска вода“ АД, с което съгласуват план-схемите; „Газоснабдяване“, съгласувани от „Овергаз мрежи“ АД под № ОМ-1.9.2.11.15368/13.08.2019 г.; „Електрическа“, „Далекосъобщителна“ и „Вертикално планиране“.

Представени са геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени от отдел „БД“ при спазване изискванията в становището на ПКООСЗГ към СОС от 21.09.2021 г.; Решение № СО-14-ЕО/2019 от директора на РИОСВ София да не се извършва екологична оценка; Писмо изх. № СКЗЗВ-02-149-(1)/03.06.2020 г. от Басейнова Дирекция „Дунавски район“ към МОСВ, съгласно което БДДР не възразява и съгласува проекта за ПУП; Писмо изх. №12-00-385-(19)/05.10.2021 г. от ТП „Държавно горско стопанство София“ към МЗХГ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(27)/27.10.2021 г. е внесена актуализирана план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(28)/16.11.2021 г. е внесен проект за организация на движението.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(29)/19.11.2021 г. е внесена коригирана план-схема по „Вертикално планиране“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(31)/06.12.2021 г. е внесен ПКТП.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(33)/06.01.2022 г. е изпратено писмо до „Държавен вестник“ с обявление, а с писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(34)/06.01.2022 г. проектът за ИПР и ИПРЗ и план-схемите по чл. 108 от ЗУТ са изпратени в район „Панчарево“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 2 във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(37)/01.04.2022 г. е внесен за процедуране по чл. 128, ал. 14 от ЗУТ проект с корекция в частта на УПИ I-117 „за ЖС“ от кв. 15 (нов) и ИПУР в кръстовището на о.т. 219 с предвиждане на нова улица от о.т. 219 – о.т. 219а, по трасето на устройствена зона Тти. В случая заявителите и СО са единствени заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо с изх. № РПН22-ДИ05-22/1/07.04.2022 г., вх. № в НАГ САГ16-ГР00-3944-(38)/ 08.04.2022 г. кметът на район „Панчарево“ удостоверява, че проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ чрез обнародване на съобщение в бр. 6/21.01.2022, за което са приложени писмени доказателства. В законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със Заповед РПН22-РД09-8/01.02.2022 г. на кмета на „Панчарево“ е проведено обществено обсъждане по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 12, т. 1 от ЗУЗСО.

По проекта е изразено положително становище на кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(39)/27.04.2022 г. е внесена план-схема по чл. 108 от ЗУТ, част „Електроснабдяване“, съгласувана с ЧЕЗ „Разпределение България“ АД на 06.04.2022 г. и становище изх. № 1204566728/01.04.2022 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(40)/20.05.2022 г. са внесени съгласувани проекти с „БТК“ ЕАД и съгласувани план схеми по част „Далекосъобщения, оптика“ под № 5217-7206/09.12.2021 г.

Проектът и придружаващите документи са съгласувани от отделите на НАГ при СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и приет с решение по т. 18 от Протокол № ЕС-Г-33/26.05.2022 г. със служебни предложения: да се представи удостоверение от СГКК за приемане на проекта за изменение на КК, съгласно чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР; да се представи предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ и Проектът да се внесе в ГИС София“ ЕООД за

проверка за съответствие с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3944-(42)/07.07.2022 г. до възложителите е изпратено копие от протокола на ОЕСУТ за изпълнение на служебните предложения.

При служебна проверка е установено съответствие между данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(46)/22.02.2023 г. са представени предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ между „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД и Столична община и Удостоверение № 25-188843-22.06.2022 г. от СГКК София за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3944-(48)/30.03.2023 г. е представен преработен проект и предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ между „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД и „Лега Интерконсулт – Пенков, Марков и Партньори“ АД за нов УПИ I, кв. 12.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта е подадено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД като собственик на ПИ 44063.6213.153, 44063.6213.300, 44063.6213.302, 44063.6213.143, 44063.6213.301, 44063.6213.303 и ½ ид.ч. от ПИ 44063.6213.119 и „Лега ИнтерКонсулт-Пенков, Марков и партньори“ АД като собственик на ПИ 44063.6213.133, предмет на проекта, съгласно представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Съгласие с проекта в частта на новообразуваните за тях нови УПИ от собствениците на ПИ: ½ ид.ч. от ПИ 44063.6213.119 и ПИ 44063.6213.122 е инкорпорирано в представените в административното производство предварителни договори за прехвърляне на собственост, а именно:

С предварителен договор рег. № 12790/25.05.2018 г. Ивайло Илиев Георгиев се задължава да прехвърли на „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД собствената си ¼ ид.ч. от ПИ 44063.6213.119, а „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД се задължава да му прехвърли реална част от ПИ 44063.6213.153, нов УПИ V „за ЖС“ от кв. 9 /по последен проект УПИ IV-153 „за ЖС“ от кв. 12/;

С предварителен договор рег. № 12635/23.05.2018 г. Веселина Иванова Владимирова се задължава да прехвърли на „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД собствената си ¼ ид.ч. от ПИ 44063.6213.119, а „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД се задължава да му прехвърли реална част от ПИ 44063.6213.303, нов УПИ VI „за ЖС“ от кв. 9 /по последен проект УПИ V-303,243 „за ЖС“ от кв. 12/;

С предварителен договор рег. № 14045/05.06.2018 г. Вера Павлова Кънева и Йордан Павлов Петров се задължават да прехвърлят на „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД ПИ 44063.6213.122, а „Ню Ленд

Дивелъпмент" АД се задължава да му прехвърли реална част от ПИ 44063.6213.304, нов УПИ III „за ЖС“ от кв. 10 /по последен проект УПИ III-304 „за ЖС“ от кв. 11/.

Съгласие с проекта от страна на Столична община е инкорпорирано в представения предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, с който Общината се задължава да прехвърли на „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД частите от ПИ с идентификатори 44063.6213.228, 44063.6213.231, 44063.6213.243, 44063.6213.246, попадащи в нови УПИ I и V от кв. 12, а „Ню Ленд Дивелъпмент“ АД се задължава да прехвърли на Общината частите от ПИ 44063.6213.157, 44063.6213.160, 44063.6213.276, 44063.6213.301, 44063.6213.303, 44063.6213.304, попадащи в улици.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост на юридически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС и предвид териториалния обхват на плана – над три квартала.

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК с изменение през 2013 г., с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Разработката попада в обхвата на подробния устройствен планов на м. „Орлова круша“ – с. Лозен, кв. 16, 17 и 18, одобрен с Решение № 449 по протокол № 94/14.07.2011 г. на СОС и м. „Орлова круша“ – с. Лозен, кв. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19 и 20, одобрен с Решение № 440 по протокол № 85/09.07.2015 г. на СОС.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания“ (Жм2д), „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри“ (Жм3д), „Вилна зона“ (Жв), „Зона за обществено обслужване“ (ООд) „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти) „Рекреационни гори и земи-зелена зона“ (Гр). Конкретното предназначение на новите УПИ е допустимо в устройствени зони Жм2д, Жм3д, „Жв“, ООд, Тзв и Гр, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО,

Предвид горното с проекта е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

По искане на собствениците се изменя плана за улична регулация на улици от о.т. 71-о.т. 72 до о.т. 73, от о.т. 66-о.т. 67 до о.т. 68; от о.т. 136-137-152 до о.т. 153; от о.т. 262 до о.т. 263. Заличават се улици от о.т. 67-81-89-88-130-148-147-146 до о.т. 154, от о.т. 81-82-83-84 до о.т. 82, от о.т. 89-90-91-92-93-94 до о.т. 92, от о.т. 130-131-132-141-142-143-144-145 до о.т. 146, от о.т. 137-138-139-140 до о.т. 138, от о.т. 75-

76-77-78-79-80 до о.т. 78, от о.т. 88-95-96-97-98-105-106-107-108-112-113-114 до о.т. 115, от о.т. 108-109-110-111 до о.т. 109, от о.т. 107-118-119-120-121-122 до о.т. 120, от о.т. 72-75-104-103-102-101-100-99-98-123-124-157-156-171-172 до о.т.173, от о.т. 124-125-151-150-149 до о.т. 146, от о.т. 125-126-127-128-129 до о.т. 130, от о.т. 152-154-155-156-158-159-161-117-116 до о.т.113, от о.т. 161-162-163-164- 165-166 до о.т. 164, от о.т. 159-160-167-168-169-170 до о.т. 168 по плана на м. „Орлова круша“ - с. Лозен.

Създават се нови улици от о.т. 200 през о.т. 201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-219 до о.т. 219а; от о.т. 219 през о.т. 220-221-222-223-224-225-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237-238-239-240 до о.т. 220; от о.т. 231 през о.т. 241-242-243-244-245-246 до о.т.247; от о.т. 272 през о.т. 300-301-302-303-304-305-306-307 до о.т.308; от о.т. 67а до о.т. 67б; о.т. 87 до о.т. 87а; от о.т. 137а до о.т. 137б, м. „Орлова круша с. Лозен“.

С проекта се изменя плана за регулация, както следва: заличават се цели квартали и части от квартали 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 и намиращите се в тях УПИ и се създават нови: УПИ I-160 „за общ. обсл., спорт и допълващи дейности и ПГ“, УПИ III-304 „за ЖС“, УПИ IV-304 „за ЖС и ПГ “ и УПИ V-157 „за ЖС“ в **нов кв. 11**; УПИ I-133,153,119,300,302,143,301,122,303,228,231,243,246 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ", УПИ II-133 "за пречиствателна станция, КПС, помпена станция, питейна вода и др. техн. инфр.", УПИ III "за ТП и др. ТИ", УПИ IV-153 "за ЖС", УПИ V-303,243 "за ЖС", УПИ VI-за озеленяване и УПИ VII-за озеленяване в **нов кв.12**; УПИ I - за озеленяване, корекция на дере и техн. инфр., сервитут канал Ф 315 РР и сервитут водопровод Ф200 РЕ РН 10 в **кв.13** и УПИ I-276 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ" и сервитут канал Ф 315 РР в **нов кв.14**, м. "Орлова круша, с. Лозен.

Създава се **нов кв. 16**, м. "Орлова круша, с. Лозен".

С проекта за план за регулация се урегулират: ПИ с идентификатор 44063.6213.117 и се създава нов УПИ I-117 "за жил. стр." и сервитут канал Ф 315 РР в **нов кв.15**; ПИ с идентификатор 44063.6213.247 и се създава на нов УПИ I- за озеленяване и техническа инфраструктура в **нов кв.10б**; ПИ с идентификатор 44063.6234.12 като се създава нов УПИ I-12 "напорен резервоар за ВиК съоръжение" в **нов кв. 20**, м. "Орлова круша, с. Лозен".

Новите УПИ са отредени за имотите по кадастрална карта.

Начинът на урегулиране е съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

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

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на ПР по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, а за ИПР по чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

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

С проекта за изменение на плана за застрояване се предвижда :

В нов кв. 11:

в нов УПИ I-160 „за общ. обсл., спорт и допълващи дейности и ПГ“ се предвижда застрояване на свободностояща като начин и средна като характер триетажна сграда с височина (Нкк)=12,00м.

в нов УПИ III-304 „за ЖС“ се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер двуетажна жилищна сграда с височина (Нкк)=7,00м.

в нов УПИ IV-304 „за ЖС и ПГ “ се предвижда комплексно застрояване на четири свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Нкк)=7,00м.

в нов УПИ V-303 "за ЖС" се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер двуетажна жилищна сграда с височина (Нкк)=7,00м.

В нов кв.12:

в нов УПИ I-133,153,119,300,302,143,301,122,303,228,231,243,246 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ" се предвижда застрояване на група от 12 свободностоящи като начин и ниски като характер триетажни жилищни сгради с височина (Нкк)=8,50м; група от 6 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни редови сгради с височина (Нкк)=8,50м; група от 9 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни редови сгради с височина (Нкк)=7,00м; 2 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Нкк)=7,00м.

в нов УПИ II-133 "за пречиствателна станция, КПС, помпена станция, питейна вода и др. техн. инфр." се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер едноетажна сграда с височина (Нкк)=8,50м.

в нов УПИ III "за ТП и др. ТИ" се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер едноетажна сграда за трафопост.

В нов УПИ IV-153 "за ЖС" се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер триетажна жилищна сграда с височина (Нкк)=8,50м.

В нов УПИ V-303,243 "за ЖС" се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер двуетажна жилищна сграда с височина (Нкк)=7,00м.

в нов кв.14:

в нов УПИ I-276 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ" се предвижда застрояване на група от 12

свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни редови сгради с височина (Нкк)=7,00м; група от 6 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни редови сгради с височина (Нкк)=7,00м; група от 14 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Нкк)=7,00м.

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

С проекта за план за застрояване се предвижда:

в **нов кв.15:**

в нов УПИ I-117 "за жил. стр." се предвижда застрояване на две свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажна жилищни сгради с височина (Нкк)=7,00м.

в **нов кв. 20:**

в нов УПИ I-12 "напорен резервоар за ВиК съоръжение" се предвижда застрояване с ограничителна линия на застрояване.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО/2009 г.

С последното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът за ИПЗ се одобрява при спазване на нормите за отстояния по 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 от ЗУТ за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ, чл. 33 за изискуемите разстояния между сградите в нови УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на имота и при спазване на чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

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

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Овергаз мрежи“ АД, „Софийска вода“ АД, „БТК“ ЕАД, Басейнова Дирекция „Дунавски район“ към МОСВ, ТП „Държавно горско стопанство София“ към МЗХГ.

Представени са план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части ВиК, „Електрозахранване на кв. 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20“, „Електрозахранване на напорен резервоар за ВиК съоръжение“, „Вертикално планиране“, „Далекосъобщения-оптика“ и „Газоснабдяване“.

Спазени са изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и изискването на чл. 125, ал. 7 от ЗУТ с представяне на становището на Директора на РИОСВ-София.

Изпълнено е изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., като е представено удостоверение от СГКК-София за съгласуване на проекта за изменение на КККР.

Спазени са административнопроизводствените 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, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните 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.

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

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. чл. 32 и чл. 34 във връзка с чл. 31, ал. 4, чл. 33 от ЗУТ, чл. 81, ал. 1 и ал. 3, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, устройствени категории „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания“ (Жм2), „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри“ (Жм3), „Вилна зона“ (Жв), „Зона за обществено обслужване“ (ОО) „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти) „Рекреационни гори и земи-зелена зона“ (Гр) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/26.05.2022 г., т. 18

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА :

1. Изменение на плана за улична регулация на улици от о.т. 71-о.т. 72 до о.т. 73, от о.т. 66-о.т. 67 до о.т. 68; от о.т. 136- о.т.137- о.т.152 до о.т. 153; от о.т. 262 до о.т. 263; заличаване на улици от о.т. 67- о.т.81- о.т.89- о.т.88- о.т.130- о.т.148- о.т.147- о.т.146 до о.т. 154, от о.т. 81- о.т.82- о.т.83- о.т.84 до о.т. 82, от о.т. 89- о.т.90- о.т.91- о.т.92- о.т.93- о.т.94 до о.т. 92, от о.т. 130- о.т.131- о.т.132- о.т.141- о.т.142- о.т.143- о.т.144- о.т.145 до о.т. 146, от о.т. 137- о.т.138- о.т.139- о.т.140 до о.т. 138, от о.т. 75- о.т.76- о.т.77- о.т.78- о.т.79- о.т.80 до о.т. 78, от о.т. 88-

о.т.95- о.т.96- о.т.97- о.т.98- о.т.105- о.т.106- о.т.107- о.т.108- о.т.112- о.т.113- о.т.114 до о.т. 115, от о.т. 108- о.т.109- о.т.110- о.т.111 до о.т. 109, от о.т. 107- о.т.118- о.т.119- о.т.120- о.т.121- о.т.122 до о.т. 120, от о.т. 72- о.т.75- о.т.104- о.т.103- о.т.102- о.т.101- о.т.100- о.т.99- о.т.98- о.т.123- о.т.124- о.т.157- о.т.156- о.т.171- о.т.172 до о.т.173, от о.т. 124- о.т.125- о.т.151- о.т.150- о.т.149 до о.т. 146, от о.т. 125- о.т.126- о.т.127- о.т.128- о.т.129 до о.т. 130, от о.т. 152- о.т.154- о.т.155- о.т.156- о.т.158- о.т.159- о.т.161- о.т.117- о.т.116 до о.т.113, от о.т. 161- о.т.162- о.т.163- о.т.164- о.т.165- о.т.166 до о.т. 164, от о.т. 159- о.т.160- о.т.167- о.т.168- о.т.169- о.т.170 до о.т. 168, м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“ по зелените и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. План за улична регулация за създаване на нови улици от о.т. 200 през о.т. 201- о.т.202- о.т.203- о.т.204- о.т.205- о.т.206- о.т.207- о.т.208- о.т.209- о.т.210- о.т.211- о.т.212- о.т.213- о.т.214- о.т.215- о.т.216- о.т.217- о.т.218- о.т.219 до о.т. 219а; от о.т. 219 през о.т.220- о.т.221- о.т.222- о.т.223- о.т.224- о.т.225- о.т.226- о.т.227- о.т.228- о.т.229- о.т.230- о.т.231- о.т.232- о.т.233- о.т.234- о.т.235- о.т.236- о.т.237- о.т.238- о.т.239- о.т.240 до о.т. 220; от о.т. 231 през о.т. 241- о.т.242- о.т.243- о.т.244- о.т.245- о.т.246 до о.т.247; от о.т. 272 през о.т. 300- о.т.301- о.т.302- о.т.303- о.т.304- о.т.305- о.т.306- о.т.307 до о.т.308; от о.т. 67а до о.т. 67б; о.т. 87 до о.т. 87а; от о.т. 137а до о.т. 137б, м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“ по сините и червени линии, цифри и букви, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за регулация - заличаване на цели квартали и части от квартали 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 и намиращите се в тях УПИ за създаване на нови: УПИ I-160 „за общ. обсл., спорт и допълващи дейности и ПГ“, УПИ III-304 „за ЖС“, УПИ IV-304 „за ЖС и ПГ “ и УПИ V-157 „за ЖС“ в нов кв. 11; УПИ I-133,153,119,300,302,143,301,122,303,228,231,243,246 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ", УПИ II-133 "за пречиствателна станция, КПС, помпена станция, питейна вода и др. техн. инфр.", УПИ III "за ТП и др. ТИ", УПИ IV-153 "за ЖС", УПИ V-303,243 „за ЖС“, УПИ VI-за озеленяване и УПИ VII-за озеленяване в нов кв.12; УПИ I - за озеленяване, корекция на дърво и техн. инфр., сервитут канал Ф 315 РР и сервитут водопровод Ф200 РЕ РН 10 в кв.13 и УПИ I-276 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ" и сервитут канал Ф 315 РР в нов кв.14, м. "Орлова круша, с. Лозен по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и застриховки, съгласно приложения проект;

4. План за регулация за създаване на нов кв. 16, м. "Орлова круша, с. Лозен" и за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 44063.6213.117 и създаване на нов УПИ I-117 "за

жил. стр." и сервитут канал Φ 315 РР в нов кв.15; ПИ с идентификатор 44063.6213.247 и създаване на нов УПИ I-„за озеленяване и техническа инфраструктура“ в нов кв.10б; ПИ с идентификатор 44063.6234.12 и създаване на нов УПИ I-12 "напорен резервоар за ВиК съоръжение" в нов кв. 20, м. "Орлова круша, с. Лозен" по сините и червени линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

5. Изменение на плана за застрояване на м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“ с предвиждане на ново застрояване в:

нов УПИ I-160 „за общ. обсл., спорт и допълващи дейности и ПГ“, нов УПИ III-304 „за ЖС“, нов УПИ IV-304 „за ЖС и ПГ“, нов УПИ V-303 „за ЖС“ от нов кв. 11;

нов УПИ I-133,153,119,300,302,143,301,122,303,228,231,243,246 „за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ“, нов УПИ II-133 „за пречиствателна станция, КПС, помпена станция, питейна вода и др. техн. инфр.“, нов УПИ III „за ТП и др. ТИ“, нов УПИ IV-153 „за ЖС“, нов УПИ V-303,243 „за ЖС“ от нов кв.12;

нов УПИ I-276 „за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ“ от нов кв.14, съгласно приложения проект;

6. План за застрояване за нов УПИ I-117 "за жил. стр." от нов кв.15 и нов УПИ I-12 "напорен резервоар за ВиК съоръжение" в нов кв. 20, м. "Орлова круша, с. Лозен", съгласно приложения проект;

7. План-схеми по чл. 108 от ЗУТ, части „ВиК“, „Електроснабдяване“, „Газоснабдяване“ и „Далекосъобщения, оптика“ и План за вертикално планиране, м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“.

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.

На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ I-133,153,119,300,302,143,301,122,303,228,231,243,246 "за ЖС, трафопост, ТИ, спорт, допълващи дейности и ПГ", УПИ IV-153 "за ЖС", УПИ V-303,243 „за ЖС“, кв. 12 и УПИ III-304 „за ЖС“, кв. 11 се издава след представяне на окончателни договори по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ.

Решението и одобрения проект на 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 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 2023 г., Протокол № ... от2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция
нормативно
Направление
градоустройство“

Директор на
„Правно-
обслужване“
към
„Архитектура и



Възстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева /Главен експерт в отдел „УП“/

арх. Боян Недев /гл. експерт в отдел „УП“/