



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

СПРАВКА В

ДЕЛОВОДСТВО

9.5.2023 г.



X САГ20-ГР00-1279-[22]/09...
РЕГ. НОМЕР

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”**

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

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а и УПИ I-„за черква, училище и резиденция“ от кв. 87, относно ПИ с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, за създаване на нов УПИ I-1786 „за ОО“ от кв. 102а и нови УПИ I-1786-„за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-„за училище и детска градина“ от кв. 87, и свързаното с това изменение на плана за застрояване за контактен УПИ XI-1165 от кв. 102а, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка между о.т. 437 и о.т. 495а, за заличаване на паркинг, и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместване на уличното трасе по о.т. 497б- о.т.497г (нова)- о.т. 496в(нова); план-схема по част „Електроснабдяване“, за изместване на ел. съоръжения и заличаване на сервитут на ел. провод средно напрежение 20 kV „Щастливеца“ и „Киноцентър“, попадащ в обхвата на УПИ I от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС), приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а и УПИ I-„за черква, училище и резиденция“ от кв. 87, относно ПИ с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, за създаване на нов УПИ I-1786 „за ОО“ от кв. 102а и нови УПИ I-1786-„за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-„за училище и детска градина“ от кв. 87, и свързаното с това изменение на плана за застрояване за контактен УПИ XI-1165 от кв. 102а, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка между о.т. 437 и о.т. 495а, за заличаване на паркинг, и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместване на уличното трасе по о.т. 497б- о.т.497г (нова)- о.т. 496в(нова); план-схема по част „Електроснабдяване“, за изместване на ел. съоръжения и заличаване на сервитут на ел. провод средно напрежение 20 kV „Щастливеца“ и „Киноцентър“, попадащ в обхвата на УПИ I от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“.

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план –ИПРЗ и ИПУР и план-схеми по част „Електроснабдяване“ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.








Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

В обхвата на плана попада ПИ с идентификатор 68134.905.3049 по КККР - общинска публична собственост.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план и изясняваща схема към него.
4. План-схема по част „Електроснабдяване“.
5. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 8 от дневния ред.

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |
| ДОКЛАД.docx | ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ.docx | ИПЗ.pdf | ИПР.pdf | ЕЛ.pdf |
| 1. | 2. | 3. | 4. | |

5. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-2/17.01.2023 Г.](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“. Можете да видите обхватът на разработката като изберете опция „Виж на картата“ на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=P8LNtz3Erek=>

ВНОСИТЕЛ:

9.5.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
Проект на подробен устройствен план –ИПРЗ и ИПУР и план-схеми по част „Електроснабдяване“ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие
за архива на СОС.*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

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

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а и УПИ I-„за черква, училище и резиденция“ от кв. 87, относно ПИ с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, за създаване на нов УПИ I-1786 „за ОО“ от кв. 102а и нови УПИ I-1786-„за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-„за училище и детска градина“ от кв. 87, и свързаното с това изменение на плана за застрояване за контактен УПИ XI-1165 от кв. 102а, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка между о.т. 437 и о.т. 495а, за заличаване на паркинг, и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместване на уличното трасе по о.т. 497б- о.т.497г (нова)- о.т. 496в(нова); план-схема по част „Електроснабдяване“, за изместване на ел. съоръжения и заличаване на сервитут на ел. провод средно напрежение 20 kV „Щастливеца“ и „Киноцентър“, попадащ в обхвата на УПИ I от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ) на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-1279/29.06.2020 г. от Манастир „Успение Богородично“, представлявано от игумения монахиня Серафима, чрез Ева Тодорова – упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ I-„за черква, училище и резиденция“ от кв. 87 и УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а, относно поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, изменение на прилежаща улична регулация (ИПУР), и свързаното с това изменение за контактни УПИ, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-673/27.08.2020 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1279-[2]/31.08.2020 г. заповедта е изпратена до заявителя и до Кмета на район „Лозенец“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1279-[5]/09.11.2020 г. от Кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[6]/28.01.2022 г. от Манастир „Успение Богородично“, чрез пълномощник Ева Тодорова, е внесен проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ I-„за черква, училище и резиденция“ от кв. 87 и УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а, УПИ „за читалище и озеленяване“ от кв. 81, относно поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка между о.т. 437 и о.т. 495а, за заличаване на паркинг, между о.т. 439 и о.т. 440 и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместване на уличното трасе, с искане за одобряването му.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[7]/03.05.2022 г. е представен за одобряване преработен и допълнен проект за ПУП-ИПРЗ и ИПУР, като с настоящата устройствена порцедура не се засяга УПИ „за читалище и озеленяване“ от кв. 81.

Със за явление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[8]/31.05.2022 г. към ПУП са внесени съгласувания със „Софийска вода“ АД от 26.05.2022 г., по изходни данни с вх. № ТУ-2674/03.05.2022 г., и „ЕРМ Запад“ АД от 26.05.2022 г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[9]/07.06.2022 г. е представено удостоверение по чл. 65, ал. 5 от НССПККР за приемане на проект за изменение на кадастралната карта, заедно с проекта към него от 06.06.2022 г.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1279-[10]/10.06.2022 г. на заявителя са дадени указания за отстраняване на констатирани забележки по проекта, изпълнение на всички изисквания от заповедта за разрешение за съгласуване на подробния устройствен план, както и за изработване на план-схеми за изместване на съществуващия ел. провод.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[13]/27.09.2022 г. е представен преработен проект за ПУП – ИПРЗ на УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а и УПИ I-„за черква, училище и резиденция“ от кв. 87, относно ПИ с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, за създаване на нов УПИ I-1786 „за ОО“ от кв. 102а и нови УПИ I-1786-„за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-„за училище и детска градина“ от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“; ИПУР в участъка между о.т. 437 и о.т. 495а, за заличаване на паркинг, и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместване на уличното трасе; план-схема по част „Електроснабдяване“ за изместване на ел. съоръжения и заличаване на сервитут на ел. провод средно напрежение 20 kV „Щастливеца“ и „Киноцентър“, попадащ в обхвата на УПИ I от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[14]/20.10.2022 г. към ПУП са представени план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана с „ЕРМ Запад“ АД от 11.10.2022 г., и съгласуван проект със „Софийска вода“ АД от 30.09.2022 г. по изходни данни с вх. № ТУ-5696/27.09.2022 г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[15]/21.10.2022 г. са внесени коригирани проекти във връзка с указания на отдел „Устройствено планиране“ и допълнителна схема, изясняваща прилежащите площи за училище и детска градина.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1279-[16]/03.11.2022 г. до „Държавен вестник“ е изпратено обявление за изработения проект за ПУП с молба същото да бъде обнародвано.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1279-[17]/03.11.2022 г. проектът за ИПРЗ и ИПУР и план-схемата по част „Електроснабдяване“ към него са изпратени до кмета на район „Лозенец“ за съобщаване на заинтересованите лица във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[18]/07.11.2022 г. към ПУП са представени геодезическо заснемане и експертна оценка по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверени от компетентния орган на 18.11.2022 г., с указание дървета с условни номера № 17 и № 18 да се преместят, а засегнатата дървесна растителност да се компенсира 1:3.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1279-[19]/15.12.2022 г. на Кмета на района е удостоверено, че ПУП е съобщен на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ в Д.В. брой 90/11.11.2022 г., като в законовия срок няма постъпили възражения.

Проектът за ИПРЗ и ИПУР е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 8 от дневния ред, със служебни предложения за корекция и допълване.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[20]/30.03.2023 г. са внесени коригирани проекти в изпълнение на решението на ОЕСУТ. Приложена е схема, изясняваща прилежащите площи към сградите за училище и детска градина.

Във връзка с констатирани пропуски и дадени указания от отдел „Устройствено планиране“, със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[21]/27.04.2023 г. са представени прецизирани и допълнени графични части и обяснителна записка.

Приложен е съгласуван проект от 27.04.2023 г. с „Метрополитен“ ЕАД, със забележка „да се съгласува следващата фаза на проектиране“.

Служебно по преписката е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Манастир „Успение Богородично“, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, което се установява от приложените документ за собственост и скица, издадена от СГКК – гр. София.

Действащият ПУП за местността е одобрен с Решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, заповед № РД-09-50-505/14.07.2004 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-286/28.05.1998 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-244/09.08.2007 г. на главния архитект на район „Лозенец“ и заповед № РД-09-50-424/17.09.2008 г. на главния архитект на Столична община.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Проектното решение касае ПИ с идентификатор 68134.905.1786 в обхвата на кв. 87 и кв. 102а. С ПУП-ИПР се предвижда разделяне на имота в частта на кв. 87, с цел създаване на нови УПИ I-1786 „за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-„за училище и детска градина“, кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, урегулирани в имотните му граници в рамките на квартала. В тази връзка се изменя прилежащата улична регулация в участъка от о.т. 495а за о.т. 437, за отпадане на нереализиран паркинг по о.т. 496-о.т.496а-о.т.496б-о.т.437-о.т.437а.

Предвижда се и изменение на уличното трасе и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместването му по о.т. 497б- о.т.497г (нова)- о.т. 496в(нова).

Заличава се сервитута на преминаващия в обхвата на новите УПИ от кв. 87 електропровод средно напрежение 20 kV „Щастливеца“ и „Киноцентър“, предвид изместването му съгласно изработената план-схема по част „Електроснабдяване“.

Изменението на плана за регулация за УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а се състои в промяна в отреждането и конкретното му предназначение, като се създава нов УПИ I-1786-„за ОО“.

Лицето (изход) към улица на новите 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.

За одобряване на проекта за ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът, и одобряване на кадастралната карта за територията, и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно разделянето на имота за образуване на повече на брой самостоятелни УПИ и определяне на конкретното предназначение.

С проекта за ПУП-ИПЗ в нов УПИ I-1786 от кв. 87 е предвидено реализиране на едноетажна свободно стояща сграда – църква, и пететажна обществено-обслужваща сграда, и двете указани като високо по характер застрояване, с макс. Нкк=20 м. Сградата за обществено обслужване е разположена свързано на общата странична регулационна граница със застрояването в нов УПИ III-1786 „за училище и детска градина“ от кв. 87.

По отношение на последния с плана се предвижда реализиране на две сгради: за училище – на свързано застрояване, високоеетажна като характер, с макс. Нкк=20 м (4 ет.), и детска градина – свободно стояща, указана като средно застрояване, с макс. Нкк=12 м (3 ет.).

В допълнителна изясняваща схема към проекта са определени прилежащите площи за двете сгради, въз основа на които да се изчислят съответните максимални градоустройствени показатели.

Паркирането се осигурява в границите на УПИ с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

По отношение на нов УПИ I-1786-„за ОО“ от кв. 102а с проектното решение е заложено реализиране на свободно стояща обществено-обслужваща сграда, указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=10 м (3 ет.).

Последното налага прецизиране на застроителното петно, заложено с действащия ПУП за контактен УПИ XI-1165 от кв. 102а.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно нови УПИ I и III от кв. 87 и УПИ I от кв. 102а, а за УПИ XI-1165 – чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно промяната в устройствените условия с одобряване на ИПЗ за нов УПИ I, кв. 102а.

ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ за пълното покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение, чл. 35, ал. 2 и ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, относно разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, разстоянията между сгради в съседни УПИ, дълбочината на основното застрояване и разстоянията между съседни сгради през улица.

По отношение на сградите в нов УПИ III-1786 „за училище и детска градина“ от кв. 87 следва да се спазват и изискванията на „Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата“.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът – предмет на плана, попада в урбанизирана територия, в „Зона за обществено обслужване“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, и в „Жилищна зона с преобладаващо малкоеетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в които конкретното предназначение на УПИ и предложеното ново застрояване са допустими.

Показателите на застрояване, отразени в матриците върху плана, отговарят на предвидените по ОУП, както и на максимално допустимите за училища и детски градини, съгласно т. 3, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

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

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 ИПУР от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет (СОС) на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижим имот – собственост на юридическо лице за изграждане на обект – публична общинска собственост – улица.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 и т. 6 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 и ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствени зони по т. 4 и т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 3, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 8 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

9.5.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева - Директор дирекция „ПНО“

арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“

инж. Антоанела Банкова – Главен експерт в отдел „УП“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ 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 на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-, „за магазин и трафопост“ от кв. 102а и УПИ I-, „за черква, училище и резиденция“ от кв. 87, относно ПИ с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, за създаване на нов УПИ I-1786 „за ОО“ от кв. 102а и нови УПИ I-1786-, „за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-, „за училище и детска градина“ от кв. 87, и свързаното с това изменение на плана за застрояване за контактен УПИ XI-1165 от кв. 102а, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка между о.т. 437 и о.т. 495а, за заличаване на паркинг, и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместване на уличното трасе по о.т. 497б- о.т. 497г (нова)- о.т. 496в(нова); план-схема по част „Електроснабдяване“, за изместване на ел. съоръжения и заличаване на сервитут на ел. провод средно напрежение 20 kV „Щастливеца“ и „Киноцентър“, попадащ в обхвата на УПИ I от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-1279/29.06.2020 г. от Манастир „Успение Богородично“, представлявано от игумения монахиня Серафима, чрез Ева Тодорова – упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ I-, „за черква, училище и резиденция“ от кв. 87 и УПИ I-, „за магазин и трафопост“ от кв. 102а, относно поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, изменение на прилежаща улична регулация (ИПУР), и свързаното с това изменение за контактни УПИ, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-673/27.08.2020 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1279-[2]/31.08.2020 г. заповедта е изпратена до заявителя и до Кмета на район „Лозенец“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1279-[5]/09.11.2020 г. от Кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[6]/28.01.2022 г. от Манастир „Успение Богородично“, чрез пълномощник Ева Тодорова, е внесен проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ I-, „за черква, училище и резиденция“ от кв. 87 и УПИ I-, „за магазин и трафопост“ от кв. 102а, УПИ „за

читалище и озеленяване“ от кв. 81, относно поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка между о.т. 437 и о.т. 495а, за заличаване на паркинг, между о.т. 439 и о.т. 440 и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместване на уличното трасе, с искане за одобряването му.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[7]/03.05.2022 г. е представен за одобряване преработен и допълнен проект за ПУП-ИПРЗ и ИПУР, като с настоящата устройствена процедура не се засяга УПИ „за читалище и озеленяване“ от кв. 81.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[8]/31.05.2022 г. към ПУП са внесени съгласувания със „Софийска вода“ АД от 26.05.2022 г., по изходни данни с вх. № ТУ-2674/03.05.2022 г., и „ЕРМ Запад“ АД от 26.05.2022 г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[9]/07.06.2022 г. е представено удостоверение по чл. 65, ал. 5 от НССПККР за приемане на проект за изменение на кадастралната карта, заедно с проекта към него от 06.06.2022 г.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1279-[10]/10.06.2022 г. на заявителя са дадени указания за отстраняване на констатираните забележки по проекта, изпълнение на всички изисквания от заповедта за разрешение за съгласуване на подробния устройствен план, както и за изработване на план-схеми за изместване на съществуващия ел. провод.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[13]/27.09.2022 г. е представен преработен проект за ПУП – ИПРЗ на УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а и УПИ I-„за черква, училище и резиденция“ от кв. 87, относно ПИ с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, за създаване на нов УПИ I-1786 „за ОО“ от кв. 102а и нови УПИ I-1786-„за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-„за училище и детска градина“ от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“; ИПУР в участъка между о.т. 437 и о.т. 495а, за заличаване на паркинг, и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместване на уличното трасе; план-схема по част „Електроснабдяване“ за изместване на ел. съоръжения и заличаване на сервитут на ел. провод средно напрежение 20 kV „Щастливеца“ и „Киноцентър“, попадащ в обхвата на УПИ I от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[14]/20.10.2022 г. към ПУП са представени план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана с „ЕРМ Запад“ АД от 11.10.2022 г., и съгласуван проект със „Софийска вода“ АД от 30.09.2022 г. по изходни данни с вх. № ТУ-5696/27.09.2022 г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[15]/21.10.2022 г. са внесени коригирани проекти във връзка с указания на отдел „Устройствено планиране“ и допълнителна схема, изясняваща прилежащите площи за училище и детска градина.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1279-[16]/03.11.2022 г. до „Държавен вестник“ е изпратено обявление за изработения проект за ПУП с молба същото да бъде обнародвано.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1279-[17]/03.11.2022 г. проектът за ИПРЗ и ИПУР и план-схемата по част „Електроснабдяване“ към него са изпратени до кмета на район „Лозенец“ за съобщаване на заинтересованите лица във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[18]/07.11.2022 г. към ПУП са представени геодезическо заснемане и експертна оценка по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверени от компетентния орган на 18.11.2022 г., с указание дървета с условни номера № 17 и № 18 да се преместят, а засегнатата дървесна растителност да се компенсира 1:3.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1279-[19]/15.12.2022 г. на Кмета на района е удостоверено, че ПУП е съобщен на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ в Д.В. брой 90/11.11.2022 г., като в законовия срок няма постъпили възражения.

Проектът за ИПРЗ и ИПУР е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 8 от дневния ред, със служебни предложения за корекция и допълване.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[20]/30.03.2023 г. са внесени коригирани проекти в изпълнение на решението на ОЕСУТ. Приложена е схема, изясняваща прилежащите площи към сградите за училище и детска градина.

Във връзка с констатирани пропуски и дадени указания от отдел „Устройствено планиране“, със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1279-[21]/27.04.2023 г. са представени прецизирани и допълнени графични части и обяснителна записка.

Приложен е съгласуван проект от 27.04.2023 г. с „Метрополитен“ ЕАД, със забележка „да се съгласува следващата фаза на проектиране“.

Служебно по преписката е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Манастир „Успение Богородично“, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, което се установява от приложените документи за собственост и скица, издадена от СГКК – гр. София.

Действащият ПУП за местността е одобрен с Решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, заповед № РД-09-50-505/14.07.2004 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-286/28.05.1998 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-244/09.08.2007 г. на главния архитект на район „Лозенец“ и заповед № РД-09-50-424/17.09.2008 г. на главния архитект на Столична община.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Проектното решение касае ПИ с идентификатор 68134.905.1786 в обхвата на кв. 87 и кв. 102а. С ПУП-ИПР се предвижда разделяне на имота в частта на кв. 87, с цел създаване на нови УПИ I-1786 „за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-„за училище и детска градина“, кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, урегулирани в имотните му граници в рамките на квартала. В тази връзка се изменя прилежащата улична регулация в участъка от о.т. 495а за о.т. 437, за отпадане на нереализиран паркинг по о.т. 496-о.т.496а-о.т.496б-о.т.437-о.т.437а.

Предвижда се и изменение на уличното трасе и по о.т. 497- о.т. 497а- о.т. 497б, за изместването му по о.т. 497б- о.т.497г (нова)- о.т. 496в(нова).

Заличава се сервитута на преминаващия в обхвата на новите УПИ от кв. 87 електропровод средно напрежение 20 kV „Щастливеца“ и „Киноцентър“, предвид изместването му съгласно изработената план-схема по част „Електроснабдяване“.

Изменението на плана за регулация за УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а се състои в промяна в отреждането и конкретното му предназначение, като се създава нов УПИ I-1786-„за ОО“.

Лицето (изход) към улица на новите 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.

За одобряване на проекта за ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът, и одобряване на кадастралната карта за територията, и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал.

2, т. 1 от ЗУТ относно разделянето на имота за образуване на повече на брой самостоятелни УПИ и определяне на конкретното предназначение.

С проекта за ПУП-ИПЗ в нов УПИ I-1786 от кв. 87 е предвидено реализиране на едноетажна свободно стояща сграда – църква, и пететажна обществено-обслужваща сграда, и двете указани като високо по характер застрояване, с макс. Нкк=20 м. Сградата за обществено обслужване е разположена свързано на общата странична регулационна граница със застрояването в нов УПИ III-1786 „за училище и детска градина“ от кв. 87.

По отношение на последния с плана се предвижда реализиране на две сгради: за училище – на свързано застрояване, високоетажна като характер, с макс. Нкк=20 м (4 ет.), и детска градина – свободно стояща, указана като средно застрояване, с макс. Нкк=12 м (3 ет.).

В допълнителна изясняваща схема към проекта са определени прилежащите площи за двете сгради, въз основа на които да се изчислят съответните максимални градоустройствени показатели.

Паркирането се осигурява в границите на УПИ с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

По отношение на нов УПИ I-1786-„за ОО“ от кв. 102а с проектното решение е заложено реализиране на свободно стояща обществено-обслужваща сграда, указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=10 м (3 ет.).

Последното налага прецизиране на застроителното петно, заложено с действащия ПУП за контактен УПИ XI-1165 от кв. 102а.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно нови УПИ I и III от кв. 87 и УПИ I от кв. 102а, а за УПИ XI-1165 – чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно промяната в устройствените условия с одобряване на ПЗ за нов УПИ I, кв. 102а.

ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ за пълното покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение, чл. 35, ал. 2 и ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, относно разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, разстоянията между сгради в съседни УПИ, дълбочината на основното застрояване и разстоянията между съседни сгради през улица.

По отношение на сградите в нов УПИ III-1786 „за училище и детска градина“ от кв. 87 следва да се спазват и изискванията на „Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата“.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът – предмет на плана, попада в урбанизирана територия, в „Зона за обществено обслужване“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, и в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в които конкретното предназначение на УПИ и предложеното ново застрояване са допустими.

Показателите на застрояване, отразени в матриците върху плана, отговарят на предвидените по ОУП, както и на максимално допустимите за училища и детски градини, съгласно т. 3, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

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

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 ИПУР от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет (СОС) на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижим имот – собственост на юридическо лице за изграждане на обект – публична общинска собственост – улица.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 и т. 6 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 и ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствени зони по т. 4 и т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 3, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 8 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ I-„за магазин и трафопост“ от кв. 102а и УПИ I-„за черква, училище и резиденция“ от кв. 87, относно ПИ с идентификатор 68134.905.1786 по КККР, за създаване на нов УПИ I-1786 „за ОО“ от кв. 102а и нови УПИ I-1786-„за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-„за училище и детска градина“ от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация в участъка между о.т. 437 и о.т. 495а, за заличаване на паркинг по о.т. 496-о.т.496а-о.т.496б-о.т.437-о.т.437а, и по о.т. 497- о.т. 497а-о.т. 497б, за изместване на уличното трасе по о.т. 497б- о.т.497г (нова)- о.т. 496в(нова), по зелените и кафявите линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на план за застрояване за нов УПИ I-1786 „за ОО“ от кв. 102а и нови УПИ I-1786-„за църква и общ. обслужване“ и УПИ III-1786-„за училище и детска градина“ от кв. 87, и свързаното с това изменение на плана за застрояване за контактен УПИ XI-1165 от кв. 102а, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улици.

4. План-схема по част „Електроснабдяване“ за изместване на ел. съоръжения и заличаване на сервитут на ел. провод средно напрежение 20 kV „Щастливеца“ и

„Киноцентър“, попадащ в обхвата на УПИ I от кв. 87, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“.

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

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (pag.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 обнародването.

Жалбите се подават в район „Лозенец“, 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

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

 Възстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“
инж. Антоанела Банкова – Главен експерт в отдел „УП“