



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков — главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за ПУП — изменение на план за улична регулация на улица от о.т.309 до о.т.339, м. “Терасите –Герман”, план за улична регулация на улица о.т.339–о.т.340–о.т.341–о.т.342 до о.т.343, план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 14831.6541.675 по КККР и 14831.6507.179 по КККР за създаване на нови УПИ VI-675 „за ЖС“, кв.7 и УПИ I-179 „за ЖС“, в кв.9, м. “Терасите – Герман“, район „Панчарево“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Вертикално планиране“ и част „Канализация“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. №САГ22-ГР00-1400/08.06.2022 г. от „Гимекспорт“ АД с искане да се разреши изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) — план за застрояване за поземлен имот с идентификатор 14831.6541.675 по КККР на с. Герман.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП; задание, съгласно чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; скица № 15-584772-31.05.2022 г. за ПИ с идентификатор 14831.6541.675, издадена от Службата по геодезия; нотариален акт № 180, том IX, рег. № 4720, дело № 2957 от 01.02.2022 г.; нотариален акт № 25, том X, рег. № 4726, дело № 3025 от 01.02.2022 г.; нотариален акт № 77, том XXIX, рег. № 12568, дело № 9024 от 01.03.2022 г.; нотариален акт № 74, том XXIX, рег. №12569, дело № 9016 от 01.03.2022 г.; нотариален акт № 132, том LXX, рег. №29909, дело № 22320 от 28.04.2022 г.; удостоверение №25-150634-23.05.2022 г. за приемане на проект за изменение в КККР; пълномощно и документ за платена административна такса.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[1]/27.06.2022 г. до директора на РИОСВ са изпратени копие от заданието и мотивираното предложение с молба за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от ЗООС и чл. 31 от ЗБР.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[2]/27.06.2022 г. е поискано от кмета на район „Панчарево“ да представи становище по внесеното мотивирано предложение за ПУП-ПЗ.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-1400-[3]/08.08.2022 г. кмета на район „Панчарево“ е изразил отрицателно становище за ПУП-ПЗ и е предложил да бъде изработен план за регулация и застрояване и план за улична регулация.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[4]/23.09.2022 г. заявителят е уведомен за отрицателното становище на кмета на район „Панчарево“ и предвид него е изискано да се представи ново мотивирано предложение за разрешаване изработване на проект за ПРЗ и ПУР и задание отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. №САГ 22-ГР00-1400-[5]/19.10.2022 г. е представено становище с изх.№12574-9800 от 19.10.2022г. от директора на РИОСВ.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[6]/22.02.2023 г. от „Гимекспорт“ АД и от Кирил Йорданов, като собственик на ПИ с идентификатор 14831.6507.179, чрез пълномощник, е представено ново мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 14831.6541.675 и 14831.6507.179 по КККР и ПУР; скица № 15-103638-31.01.2023 г. за ПИ с идентификатор 14831.6507.179, издадена от Службата по геодезия; нотариален акт № 81, том ССXXXVI, рег. № 92572 от 30.11.2007 г., 2 бр. пълномощни.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[7]/24.02.2023 г. е представено задание за ПУП-ПРЗ и ПУР, съгласно изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-190/05.04.2023 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[8]/10.04.2023 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-1400-[9]/13.06.2023 г. от район „Панчарево“ са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили жалби срещу заповедта.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[10]/27.06.2023 г. от „Гимекспорт“ АД, чрез пълномощник, е внесен за одобряване проект за ПУП – изменение на план за улична регулация на улица от о.т.309 до о.т.339, м. „Терасите –Герман“, план за улична регулация на улица о.т.339-о.т.340-о.т.341-о.т.342 до о.т.343, план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 14831.6541.675 и 14831.6507.179 за създаване на нови УПИ VI-675 „за ЖС“, кв.7 и УПИ I-179 „за ЖС“, в кв.9, м. „Терасите – Герман“, район „Панчарево“ и план – схема за вертикално планиране по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, с искане за одобряването им.

Към проекта за ПУП са внесени: Решение № СО-95-ЕО/2023г. на РИОСВ – гр. София от 22.06.2023г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, удостоверение № 25-138708-12.05.2023г. по чл.65 ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. ССПККР, изходни данни с изх. № ТУ-5827/04.10.2022г. от „Софийска вода“ АД, съгласуван проект от „ЕРМ Запад“ ЕАД на 09.06.2023г. Представено е геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността, в изпълнение на чл.19 ал.4 от ЗУЗСО, заверени от отдел „Благоустройствени дейности“ НАГ на 21.07.2023г. , със становище по чл.22 ал.3 от НИПОЗССО – „гърбо № 11 да се компенсира 1:3,№9 и №12-1:1,останалите да се запазят.“

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[11]/29.09.2023 г. заявителите са уведомени, че е необходимо да се представят план – схеми по чл. 108 от ЗУТ за улични ВиК мрежи, предварително съгласувани със „Софийска вода“ АД.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[12]/03.10.2023 г. са представени коригиран проект за ПУП и здравно заключение за съгласуване на проект за ПУП от СРЗИ с изх.№РД-259-146/06.07.2023г.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[13]/06.10.2023 г. са представени план – схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Канализация“ и становище с изх. № ТУ-5089/28.09.2023г. от „Софийска вода“ АД относно съгласуване на план – схема гъжовна канализация.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[14]/16.01.2024 г. е изпратено обявление относно изработения проект за ПУП за обнародване в „Държавен вестник“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[15]/16.01.2024 г. на основание чл. 128, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ проектът е изпратен в район „Панчарево“ за изпълнение на процедурите по обявяването му.

Внесеният проект е бил редовно съобщен от район „Панчарево“ по реда на чл.128 ал.1 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, с обявление в Държавен вестник бр.8/26.01.2024г., видно от писмо с вх.№САГ22-ГР00-1400-[16]/23.03.2024г. с приложени доказателства. В законоустановеният срок са постъпили 4 (четири) възражения:

-От Иван Кочев и Румяна Николова, като съсобственици на неурегулирано дворно място, реална част от имот ПИ 14831.6507.185, м. „Смреката“, с. Герман. Към възражението не са приложени документи за собственост. Изразяват несъгласие с уличната регулация с твърдения, че се навлиза в имота им.

-Жалба от Наташа Терзийска, като наследник на Цветан Цветков и собственик на ПИ 14831.6507.178, с приложени документи за собственост. Изразява несъгласие с отнемане на части от имота ѝ, премахване на масивна ограда и съществуваща ВиК шахта в имота.

- От Деян Атанасов, като собственик на ПИ 14831.6507.183, без приложени документи за собственост. Изразява несъгласие с отнемане на части от имота му, заради предвидената улична регулация.

- От Валентин Златков , като собственик на ПИ 14831.6507.184, без приложени документи за собственост. Изразява несъгласие с отнемане на части от имота му, заради предвидената улична регулация

Представено е становище от район „Панчарево“ с изх.№ РПН23-ДИ05-502/25.03.2024г., с което кмета на район „Панчарево“ не възражава по проекта за ПУП.

Проектът и внесените към него възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол № ЕС-Г-25/16.04.2024 г., т. 16 от дневния ред, утвърден от кмета на СО, съгласно писмо изх. № СОА20-РД91-472-(174)/09.05.2024 г., внесените възражения с рег. №№ РПН23-ДИ05-502-/3/22.02.2024 г., РПН23-ДИ05-502-/4/22.02.2024 г., РПН23-ДИ05-502-/5/23.02.2024 г. и РПН23-ДИ05-502-/6/23.02.2024 г. не се уважават, считат се за неоснователни, тъй като провеждането на улична регулация е задължително при урегулиране на имоти. Също е в интерес на поземлените имоти по протежението на уличната регулация с оглед бъдещото им урегулиране. Проектът е приет след изпълнение на служебните предложения: В проекта за ПУП част застрояване да се предвиди отстояние от 6 м. на ограничителната линия на застрояване към имоти 14831.6541.7 и имот 14831.6541.33, както и към имот

14831.6541.60 в северната посока; Застрояването в УПИ VI-675 да се покаже еднозначно с ограничителни или загължителни линии и се означаи височината му; Котировките в ПУП-ПЗ да се покажат с черен цвят; Да се посочи действащата планова основа в ПУП-ПЗ; На чертежа на ПЗ в графичната част да се нанесе застрояването по действащия ПУП в контактните ПИ на новопроектираната улица, като след изпълнение на служебните предложения е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[17]/16.05.2024 г. протокол № ЕС-Г-25/16.04.2024 г. е изпратен на заявителя за изпълнение на служебните предложения в решението.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[18]/21.05.2024 г. в изпълнение на решението на ОЕСУТ е внесен коригиран проект за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Гимекспорт“ АД, като собственик на ПИ с идентификатор 14831.6541.675 по КККР на с.Герман и от Кирил Йорданов, като собственик на ПИ с идентификатор 14831.6507.179 по КККР на с.Герман, съгласно представените документи за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Разработката се привързва към ЗРП и ПУР на м. „Терасите-Герман“ одобрен с решение на СОС № 228 по Протокол № 15 от 11.06.2020 г. и контактна на ПРЗ и ИПУР на м. „Терасите-Герман“, кв.7, одобрен със Заповед № РА50-509/25.05.2022г. на главен архитект на Столична община.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-37/04.07.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастръ (АГКК).

С проекта за ПУП се предвижда урежулиране на поземлен имот с идентификатор 14831.6507.179 за създаване на нов УПИ I-179 „За ЖС“ от нов кв. 9 и на поземлен имот с идентификатор 14831.6541.675 по КККР за създаване на нов УПИ VI-675 „За ЖС“, кв. 7, м. „Терасите-Герман“, като регулационните линии следват границите на имотите от КК, с изключение на частите от имотите, попадащи под улична регулация.

С оглед осигуряване на необходимия транспортен достъп до новообразуваните УПИ с проекта за ПУП се предвижда изменение на плана за улична регулация при о.т. 309 и о.т. 339 и план за улична регулация за продължаване на улица от о.т. 339 по нови о.т. 340 – о.т. 341 – о.т. 342 – о.т. 343.

Във връзка с изменението на плана за улична регулация и плана за улична регулация се налага отчуждаване на части от ПИ с идентификатори 14831.6507.31, 14831.6507.30, 14831.6507.185, 14831.6507.184, 14831.6507.183, 14831.6507.182, 14831.6507.5505, 14831.6507.179, 14831.6507.178, 14831.6507.177, 14831.6541.60 и 14831.6541.675, които е предвидено да попаднат в новосъздадената улица.

Основание за одобряване на проект за ПР е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ – урежулиране на налични неурежулирани поземлени имоти, като регулационните граници следват имотните, с изключение на частите, попадащи в новопредвидената улица.

За одобряване на проект за ПУП – ИПУР, е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

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

С проекта за ПУП-ПЗ в нов УПИ I-179 „За ЖС“ от нов кв. 9, м. „Терасите-Герман“ се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер триетажна жилищна сграда с височина $H_{kk} \leq 10,00$ м и изгребна яма.

Проектът за ПЗ по отношение на нов УПИ I-179 „За ЖС“ от нов кв. 9, м. „Терасите-Герман“ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ, чл. 31, ал. 5 по отношение на дълбочината на основното застрояване и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и гръно на имота, чл. 47, ал. 2 от ЗУТ по отношение на разположението на изгребната яма до границата на имота, както и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

По действащия ОУП на СО нов УПИ I-179 „За ЖС“ от нов кв. 9 попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1), съгласно т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени параметри от втори ред съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него, в която предвиденото застрояване е допустимо.

С проекта за ПУП-ПЗ по отношение на нов УПИ VI-675 „За ЖС“, кв. 7, м. „Терасите-Герман“ се предвижда застрояване на 14 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина $H_{kk} \leq 7,00$ м, изгребна яма и трафопост.

Проектът за ПЗ по отношение на нов УПИ VI-675 „За ЖС“, кв. 7, м. „Терасите-Герман“ е изработен при спазване изискванията на чл. 34 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 34 от ЗУТ за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ, чл. 33 за изискуемите разстояния между сградите в нов УПИ, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и гръно на имота, чл. 47, ал. 2 от ЗУТ по отношение на разположението на изгребната яма до границата на имота, както и при спазване на чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

По действащия ОУП на СО нов УПИ VI-675 „За ЖС“, кв. 7, м. „Терасите-Герман“ попада в устройствена зона: „Вилна зона“ (ЖВ), съгласно т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени параметри от втори ред съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него, в която предвиденото застрояване е допустимо.

Предвиденото предназначение на новите УПИ „За ЖС“ и предвиденото в същите застрояване са допустими в устройствените зони, в които попадат имотите.

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

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.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2,

м. 1 от ЗУТ със заявление по образец, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост 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 ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 34, чл. 31, ал.1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, чл. 33, чл.26, ал.1, чл. 87, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 5 и т.8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-25/16.04.2024 г., т. 16 от дневния рег, утвърден от кмета на СО, с изх. № СОА20-РД91-472-(174)/09.05.2024 г. предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

9.7.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Гл.юрк.Десислава Петрова –Директор на Дирекция “ПНО”

(съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г.)

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Димитър Токов /Главен експерт в отдел „УП“/

инж. Марияна Недялкова /Главен експерт в отдел „УП“

гл.юрк.Венета Маринова-Кръстева /дирекция „ПНО“/



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>

П Р О Е К Т

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

ЗА: Одобряване на проект за ПУП – изменение на план за улична регулация на улица от о.м.309 до о.м.339, м. "Терасите –Герман", план за улична регулация на улица о.м.339–о.м.340–о.м.341–о.м.342 до о.м.343, план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 14831.6541.675 по КККР и 14831.6507.179 по КККР за създаване на нови УПИ VI-675 „за ЖС“, кв.7 и УПИ I-179 „за ЖС“, в кв.9, м. "Терасите –Герман", район „Панчарево“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Вертикално планиране“ и част „Канализация“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. №САГ22–ГР00–1400/08.06.2022 г. от „Гимекспорт“ АД с искане да се разреши изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за застрояване за поземлен имот с идентификатор 14831.6541.675 по КККР на с. Герман.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП; задание, съгласно чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; скица № 15–584772–31.05.2022 г. за ПИ с идентификатор 14831.6541.675, издадена от Службата по геодезия; нотариален акт № 180, том IX, рег. № 4720, дело № 2957 от 01.02.2022 г.; нотариален акт № 25, том X, рег. № 4726, дело № 3025 от 01.02.2022 г.; нотариален акт № 77, том XXIX, рег. № 12568, дело № 9024 от 01.03.2022 г.; нотариален акт № 74, том XXIX, рег. №12569, дело № 9016 от 01.03.2022 г.; нотариален акт № 132, том LXX, рег. №29909, дело № 22320 от 28.04.2022 г.; удостоверение №25–150634–23.05.2022 г. за приемане на проект за изменение в КККР; пълномощно и документ за платена административна такса.

С писмо изх. № САГ22–ГР00–1400–[1]/27.06.2022 г. до директора на РИОСВ са изпратени копие от заданието и мотивираното предложение с молба за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от ЗООС и чл. 31 от ЗБР.

С писмо изх. № САГ22–ГР00–1400–[2]/27.06.2022 г. е поискано от кмета на район „Панчарево“ да представи становище по внесеното мотивирано предложение за ПУП–ПЗ.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-1400-[3]/08.08.2022 г. кмета на район „Панчарево“ е изразил отрицателно становище за ПУП-ПЗ и е предложил да бъде изработен план за регулация и застрояване и план за улична регулация.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[4]/23.09.2022 г. заявителят е уведомен за отрицателното становище на кмета на район „Панчарево“ и предвид него е изискано да се представи ново мотивирано предложение за разрешаване изработване на проект за ПРЗ и ПУР и задание отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. №САГ 22-ГР00-1400-[5]/19.10.2022 г. е представено становище с изх.№12574-9800 от 19.10.2022г. от директора на РИОСВ.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[6]/22.02.2023 г. от „Гимекспорт“ АД и от Кирил Йорданов, като собственик на ПИ с идентификатор 14831.6507.179, чрез пълномощник, е представено ново мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 14831.6541.675 и 14831.6507.179 по КKKP и ПУР; скица № 15-103638-31.01.2023 г. за ПИ с идентификатор 14831.6507.179, издадена от Службата по геодезия; нотариален акт № 81, том ССXXXVI, рег. № 92572 от 30.11.2007 г., 2 бр. пълномощни.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[7]/24.02.2023 г. е представено задание за ПУП-ПРЗ и ПУР, съгласно изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-190/05.04.2023 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[8]/10.04.2023 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-1400-[9]/13.06.2023 г. от район „Панчарево“ са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили жалби срещу заповедта.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[10]/27.06.2023 г. от „Гимекспорт“ АД, чрез пълномощник, е внесен за одобряване проект за ПУП – изменение на план за улична регулация на улица от о.т.309 до о.т.339, м. „Терасите –Герман“, план за улична регулация на улица о.т.339-о.т.340-о.т.341-о.т.342 до о.т.343, план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 14831.6541.675 и 14831.6507.179 за създаване на нови УПИ VI-675 „за ЖС“, кв.7 и УПИ I-179 „за ЖС“, в кв.9, м. „Терасите –Герман“, район „Панчарево“ и план – схема за вертикално планиране по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, с искане за одобряването им.

Към проекта за ПУП са внесени: Решение № СО-95-ЕО/2023г. на РИОСВ – гр.София от 22.06.2023г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, удостоверение № 25-138708-12.05.2023г. по чл.65 ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. ССПKKP, изходни данни с изх. № ТУ-5827/04.10.2022г. от „Софийска вода“ АД, съгласуван проект от „ЕРМ Запад“ ЕАД на 09.06.2023г. Представено е геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността, в изпълнение на чл.19 ал.4 от ЗУЗСО, заверени от отдел „Благоустройствени дейности“ НАГ на 21.07.2023г. , със становище по чл.22 ал.3 от НИПОЗССО – „дърво № 11 да се компенсира 1:3,№9 и №12-1:1,останалите да се запазят.“

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[11]/29.09.2023 г. заявителите са уведомени, че е необходимо да се представят план – схеми по чл. 108 от ЗУТ за улични ВиК мрежи, предварително съгласувани със „Софийска вода“ АД.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[12]/03.10.2023 г. са представени коригиран проект за ПУП и здравно заключение за съгласуване на проект за ПУП от СРЗИ с изх.№РД-259-146/06.07.2023г.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[13]/06.10.2023 г. са представени план – схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Канализация“ и становище с изх. № ТУ-5089/28.09.2023г. от „Софийска вода“ АД относно съгласуване на план – схема гъжовна канализация.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[14]/16.01.2024 г. е изпратено обявление относно изработения проект за ПУП за обнародване в „Държавен вестник“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[15]/16.01.2024 г. на основание чл. 128, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ проектът е изпратен в район „Панчарево“ за изпълнение на процедурите по обявяването му.

Внесенят проект е бил редовно съобщен от район „Панчарево“ по реда на чл.128 ал.1 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, с обявление в Държавен вестник бр.8/26.01.2024г., видно от писмо с вх.№САГ22-ГР00-1400-[16]/23.03.2024г. с приложени доказателства. В законоустановеният срок са постъпили 4 (четири) възражения:

-От Иван Кочев и Румяна Николова, като съсобственици на неурегулирано дворно място, реална част от имот ПИ 14831.6507.185, м. “Смреката”, с. Герман. Към възражението не са приложени документи за собственост. Изразяват несъгласие с уличната регулация с твърдения, че се навлиза в имота им.

-Жалба от Наташа Терзийска, като наследник на Цветан Цветков и собственик на ПИ 14831.6507.178, с приложени документи за собственост. Изразява несъгласие с отнемане на части от имота ѝ, премахване на масивна ограда и съществуваща ВиК шахта в имота.

- От Деян Атанасов, като собственик на ПИ 14831.6507.183, без приложени документи за собственост. Изразява несъгласие с отнемане на части от имота му, заради предвидената улична регулация.

- От Валентин Златков, като собственик на ПИ 14831.6507.184, без приложени документи за собственост. Изразява несъгласие с отнемане на части от имота му, заради предвидената улична регулация

Представено е становище от район „Панчарево“ с изх.№ РПН23-ДИ05-502/25.03.2024г., с което кмета на район “Панчарево” не възражава по проекта за ПУП.

Проектът и внесените към него възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол № ЕС-Г-25/16.04.2024 г., т. 16 от дневния ред, утвърден от кмета на СО, съгласно писмо изх. № СОА20-РД91-472-(174)/09.05.2024 г., внесените възражения с рег. №№ РПН23-ДИ05-502-/3/22.02.2024 г., РПН23-ДИ05-502-/4/22.02.2024 г., РПН23-ДИ05-502-/5/23.02.2024 г. и РПН23-ДИ05-502-/6/23.02.2024 г. не се уважават, считат се за неоснователни, тъй като провеждането на улична регулация е задължително при уреждане на имоти. Също е в интерес на поземлените имоти по протежението на уличната регулация с оглед бъдещото им уреждане. Проектът е приет след изпълнение на служебните предложения: В проекта за ПУП част застрояване да се предвиди отстояние от 6 м. на ограничителната линия на застрояване към имоти 14831.6541.7 и имот 14831.6541.33, както и към имот 14831.6541.60 в северната посока; Застрояването в УПИ VI-675 да се покаже еднозначно с ограничителни или задължителни линии и се означава и височината му; Котировките в ПУП-ПЗ да се покажат с черен цвят; Да се

посочи действащата планова основа в ПУП-ПЗ; На чертежа на ПЗ в графичната част да се нанесе застрояването по действащия ПУП в контактните ПИ на новопроектираната улица, като след изпълнение на служебните предложения е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1400-[17]/16.05.2024 г. протокол № ЕС-Г-25/16.04.2024 г. е изпратен на заявителя за изпълнение на служебните предложения в решението.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1400-[18]/21.05.2024 г. в изпълнение на решението на ОЕСУТ е внесен коригиран проект за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Гимекспорт“ АД, като собственик на ПИ с идентификатор 14831.6541.675 по КККР на с.Герман и от Кирил Йорданов, като собственик на ПИ с идентификатор 14831.6507.179 по КККР на с.Герман, съгласно представените документи за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Разработката се привързва към ЗРП и ПУР на м. „Терасите-Герман“ одобрен с решение на СОС № 228 по Протокол № 15 от 11.06.2020 г. и контактна на ПРЗ и ИПУР на м. „Терасите-Герман“, кв.7, одобрен със Заповед № РА50-509/25.05.2022г. на главен архитект на Столична община.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-37/04.07.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С проекта за ПУП се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 14831.6507.179 за създаване на нов УПИ I-179 „За ЖС“ от нов кв. 9 и на поземлен имот с идентификатор 14831.6541.675 по КККР за създаване на нов УПИ VI-675 „За ЖС“, кв. 7, м. „Терасите-Герман“, като регулационните линии следват границите на имотите от КК, с изключение на частите от имотите, попадащи под улична регулация.

С оглед осигуряване на необходимия транспортен достъп до новообразуваните УПИ с проекта за ПУП се предвижда изменение на плана за улична регулация при о.т. 309 и о.т. 339 и план за улична регулация за продължаване на улица от о.т. 339 по нови о.т. 340 – о.т. 341 – о.т. 342 – о.т. 343.

Във връзка с изменението на плана за улична регулация и плана за улична регулация се налага отчуждаване на части от ПИ с идентификатори 14831.6507.31, 14831.6507.30, 14831.6507.185, 14831.6507.184, 14831.6507.183, 14831.6507.182, 14831.6507.5505, 14831.6507.179, 14831.6507.178, 14831.6507.177, 14831.6541.60 и 14831.6541.675, които е предвидено да попаднат в новосъздадената улица.

Основание за одобряване на проект за ПР е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ – урегулиране на налични неурегулирани поземлени имоти, като регулационните граници следват имотните, с изключение на частите, попадащи в новопредвидената улица.

За одобряване на проект за ПУП – ИПУР, е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

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

С проекта за ПУП-ПЗ в нов УПИ I-179 „За ЖС“ от нов кв. 9, м. „Терасите-Герман“

се предвижда застрояване на свободностояща като начин и ниска като характер триетажна жилищна сграда с височина $H_{kk} \leq 10,00$ м и изгребна яма.

Проектът за ПЗ по отношение на нов УПИ I-179 „За ЖС“ от нов кв. 9, м. „Терасите-Герман“ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ, чл. 31, ал. 5 по отношение на дълбочината на основното застрояване и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на имота, чл. 47, ал. 2 от ЗУТ по отношение на разположението на изгребната яма до границата на имота, както и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

По действащия ОУП на СО нов УПИ I-179 „За ЖС“ от нов кв. 9 попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1), съгласно т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени параметри от втори ред съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него, в която предвиденото застрояване е допустимо.

С проекта за ПУП-ПЗ по отношение на нов УПИ VI-675 „За ЖС“, кв. 7, м. „Терасите-Герман“ се предвижда застрояване на 14 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина $H_{kk} \leq 7,00$ м, изгребна яма и трафопост.

Проектът за ПЗ по отношение на нов УПИ VI-675 „За ЖС“, кв. 7, м. „Терасите-Герман“ е изработен при спазване изискванията на чл. 34 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 34 от ЗУТ за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ, чл. 33 за изискуемите разстояния между сградите в нов УПИ, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на имота, чл. 47, ал. 2 от ЗУТ по отношение на разположението на изгребната яма до границата на имота, както и при спазване на чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

По действащия ОУП на СО нов УПИ VI-675 „За ЖС“, кв. 7, м. „Терасите-Герман“ попада в устройствена зона: „Вилна зона“ (ЖВ), съгласно т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени параметри от втори ред съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него, в която предвиденото застрояване е допустимо.

Предвиденото предназначение на новите УПИ „за ЖС“ и предвиденото в същите застрояване са допустими в устройствените зони, в които попадат имотите.

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

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.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта — сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131,

ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост за изграждане на обект – публична общинска собственост – улица.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 34, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, чл. 33, чл. 26, ал. 1, чл. 87, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 5 и т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-25/16.04.2024 г., т. 16 от дневния ред, утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-(174)/09.05.2024 г.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на поземлени имоти с идентификатори 14831.6541.675 по КККР и 14831.6507.179 по КККР за създаване на нови УПИ VI-675 „за ЖС“, кв.7 и УПИ I-179 „за ЖС“, в кв.9, м. „Терасите –Герман“, район „Панчарево“ по червените и сините линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация при о.м. 309 и о.м. 339, заличаване на о.м. 339 (съществуваща) и план за улична регулация за продължаване на улица от о.м. 339 (нова) – о.м. 340 (нова) – о.м. 341 (нова) – о.м. 342 (нова) – о.м. 343 (нова) по червените, сините, кафяви и зелени линии, цифри и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ VI-675 „за ЖС“, кв.7 и УПИ I-179 „за ЖС“, в кв.9, м. „Терасите –Герман“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схеми по част „Вертикално планиране“ и част „Канализация“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

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

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

Решението и одобрения 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 съобщаването.

Жалбите се подават в район „Панчарево“, адресират се 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 2024 г., Протокол № .. от2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

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

 Невалиден подпис

X Десислава Петрова

ВРИД директор на дирекция ПНО
съгласно заповед № СОА24-РД 15-446/13.0...

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Димитър Токов /Главен експерт в отдел „УП“/

инж. Марияна Недялкова /Главен експерт в отдел „УП“

гл.юрк.Венета Маринова-Кръстева /дирекция „ПНО“/