



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 ГЕОРГИЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – План за улична регулация и план за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ, м. „Матейница“ – с. Плана, район „Панчарево“ и одобряване на задание.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-1579/29.06.2022 г. от „ТРАНСКОНТИНЕНТАЛ БИЗНЕС КОНСУЛТИНГ“ ЕООД чрез пълномощник „МАПЕКС“ АД с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за улична регулация (ПУР) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 16 от ЗУТ за масив от имоти, находящи се в с. Плана, м. „Матейница“, район „Панчарево“ и одобряване на задание.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; пълномощни-2 броя; мотивирано предложение в графичен вид; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ; обяснителна записка към мотивираното предложение; нотариални актове 5 броя; скици за поземлени имоти с идентификатори 56624.7205.20, 56624.7205.39, 56624.7205.24, 56624.7205.27, 56624.7205.29, 56624.7205.31, 56624.7205.42 и 56624.7205.49, всички издадени от СГКК гр. София – 8 броя.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1579-(1)/27.07.2022 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на район „Панчарево“ за становище. В обхвата на разработката са включени ПИ с идентификатори

56624.7201.38, 56624.7201.96, 56624.7205.69, 56624.7205.136, 56624.7205.137, които съгласно кадастралната карта са записани на Столична община, район „Панчарево“.

С писмо изх. № РПН22-ДИ05-892-(1)/24.08.2022 г., вх. № в НАГ САГ22-ГР00-1579-(2)/30.08.2022 г. кметът на район „Панчарево“ изразява положително становище по исканото разрешение за изработване на проект за ПУП.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1579-(3)/19.10.2022 г. заявителите са уведомени да представят становище от директора на РИОСВ София за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1579-(4)/30.01.2023 г. е представено писмо с изх. № 19088-1022/26.01.2023 г. от директора на РИОСВ-София, което да се счита като становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

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

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1), съгласно решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от „ТРАНСКОНТИНЕНТАЛ БИЗНЕС КОНСУЛТИНГ“ ЕООД, собственици на част от имотите, попадащи в обхвата на разработката. За имотите, записани в КККР като общински е приложено съгласие от кмета на район „Панчарево“.

Разработката попада в неурегулирана територия, жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда по ОУП на СО.

Кадастралната карта на с. Плана е одобрена със заповед № РД-18-55/ 15.12.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.

Заданието е съставено от възложителя съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвиданията на Общия устройствен план на Столична община.

Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Искането е за урегулиране на неурегулиране поземлени имоти с идентификатори: 56624.7201.1, 56624.7201.38, 56624.7201.96, 56624.7201.897, 56624.7201.898, 56624.7201.903, 56624.7201.904, 56624.7205.12, 56624.7205.13, 56624.7205.19, 56624.7205.21, 56624.7205.22, 56624.7205.23, 56624.7205.25, 56624.7205.26, 56624.7205.28, 56624.7205.30, 56624.7205.32, 56624.7205.33, 56624.7205.34, 56624.7205.35, 56624.7205.40, 56624.7205.41, 56624.7205.43, 56624.7205.44, 56624.7205.45, 56624.7205.46, 56624.7205.47, 56624.7205.48, 56624.7205.50, 56624.7205.51, 56624.7205.52, 56624.7205.53, 56624.7205.54, 56624.7205.55, 56624.7205.56, 56624.7205.57, 56624.7205.58, 56624.7205.59, 56624.7205.69, 56624.7205.136, 56624.7205.137, 56624.7205.138, 56624.7205.20, 56624.7205.24, 56624.7205.27, 56624.7205.29, 56624.7205.31, 56624.7205.39, 56624.7205.42, 56624.7205.49 по КККР на с. Плана по реда на чл. 16 от ЗУТ. Създават се 5 нови квартала в нова местност „Матейница“ с предвиждане на улична мрежа, като се създадат оптимални условия за изграждане на свободностоящи жилищни сгради на 2 етажа с максимална Кк 7 м.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, в съответствие е с Общия устройствен план на Столична община и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

Компетентен да разреши изработването на подробен устройствен план е Столичният общински съвет, тъй като с мотивираното предложение се предвижда урегулиране на имотите в повече от три квартала.

С оглед на гореизложеното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.16 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2, чл. 124а, ал. 1, 5 и ал. 7, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл.108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, устройствена зона „Жм1“, съгласно Решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019 г., предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да разреши изработването на проекта за подробен устройствен план и да одобри заданието.

ВНОСИТЕЛ:

18.4.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев - Директор на Дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев - началник отдел „УП“
Стела Шерева - Директор на Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Стефка Стойчева - гл. експерт в отдел „УП“
арх. Боян Недев - гл. експерт в отдел „УП“
Кристияна Петрова - юрисконсулт в Дирекция „ПНО“



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: Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – План за улична регулация и план за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ, м. „Матейница“ – с. Плана, район „Панчарево“ и одобряване на задание.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-1579/29.06.2022 г. от „ТРАНСКОНТИНЕНТАЛ БИЗНЕС КОНСУЛТИНГ“ ЕООД чрез пълномощник „МАПЕКС“ АД с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за улична регулация (ПУР) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 16 от ЗУТ за масив от имоти, находящи се в с. Плана, м. „Матейница“, район „Панчарево“ и одобряване на задание.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; пълномощни-2 броя; мотивирано предложение в графичен вид; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ; обяснителна записка към мотивираното предложение; нотариални актове 5 броя; скици за поземлени имоти с идентификатори 56624.7205.20, 56624.7205.39, 56624.7205.24, 56624.7205.27, 56624.7205.29, 56624.7205.31, 56624.7205.42 и 56624.7205.49, всички издадени от СГКК гр. София – 8 броя.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1579-(1)/27.07.2022 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на район „Панчарево“ за становище. В обхвата на разработката са включени ПИ с идентификатори 56624.7201.38, 56624.7201.96, 56624.7205.69, 56624.7205.136, 56624.7205.137, които съгласно кадастралната карта са записани на Столична община, район „Панчарево“.

С писмо изх. № РПН22-ДИ05-892-(1)/24.08.2022 г., вх. № в НАГ САГ22-ГР00-1579-(2)/30.08.2022 г. кметът на район „Панчарево“ изразява положително становище по исканото разрешение за изработване на проект за ПУП.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1579-(3)/19.10.2022 г. заявителите са уведомени да представят становище от директора на РИОСВ София за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1579-(4)/30.01.2023 г. е представено писмо с изх. № 19088-1022/26.01.2023 г. от директора на РИОСВ-София, което да се счита като становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

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

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1), съгласно решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от „ТРАНСКОНТИНЕНТАЛ БИЗНЕС КОНСУЛТИНГ“ ЕООД, собственици на част от имотите, попадащи в обхвата на разработката. За имотите, записани в КККР като общински е приложено съгласие от кмета на район „Панчарево“.

Разработката попада в неурегулирана територия, жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда по ОУП на СО.

Кадастралната карта на с. Плана е одобрена със заповед № РД-18-55/ 15.12.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.

Заданието е съставено от възложителя съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвиденията на Общия устройствен план на Столична община.

Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Искането е за урегулиране на неурегулиране поземлени имоти с идентификатори: 56624.7201.1, 56624.7201.38, 56624.7201.96, 56624.7201.897, 56624.7201.898, 56624.7201.903, 56624.7201.904, 56624.7205.12, 56624.7205.13, 56624.7205.19, 56624.7205.21, 56624.7205.22, 56624.7205.23, 56624.7205.25, 56624.7205.26, 56624.7205.28, 56624.7205.30, 56624.7205.32, 56624.7205.33, 56624.7205.34, 56624.7205.35, 56624.7205.40, 56624.7205.41,

56624.7205.43, 56624.7205.44, 56624.7205.45, 56624.7205.46,
56624.7205.47, 56624.7205.48, 56624.7205.50, 56624.7205.51,
56624.7205.52, 56624.7205.53, 56624.7205.54, 56624.7205.55,
56624.7205.56, 56624.7205.57, 56624.7205.58, 56624.7205.59,
56624.7205.69, 56624.7205.136, 56624.7205.137, 56624.7205.138,
56624.7205.20, 56624.7205.24, 56624.7205.27, 56624.7205.29,
56624.7205.31, 56624.7205.39, 56624.7205.42, 56624.7205.49 по
КККР на с. Плана по реда на чл. 16 от ЗУТ. Създават се 5 нови
квартала в нова местност „Матейница“ с предвиждане на улична
мрежа, като се създадат оптимални условия за изграждане на
свободностоящи жилищни сгради на 2 етажа с максимална Кк 7 м.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за
своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен
план.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са
законовите основания за разрешаването му, в съответствие е с
Общия устройствен план на Столична община и не предвижда
изразходване на общински бюджетни средства.

Компетентен да разреши изработването на подробен
устройствен план е Столичният общински съвет, тъй като с
мотивираното предложение се предвижда урегулиране на имотите в
повече от три квартала.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за
местното самоуправление и местната администрация, чл.16 от ЗУТ,
чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2, чл. 124а, ал. 1, 5 и ал. 7, чл.
124б, ал. 1 от ЗУТ, чл.108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, устройствена зона
„Жм1“, съгласно Решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019 г.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Разрешава да се изработи проект за подробен
устройствен план План за регулация и застрояване и план за улична
регулация по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Матейница-с. Плана“,
район „Панчарево при:

1.1 Териториален обхват: Поземлени имоти с идентификатори
56624.7201.1, 56624.7201.38, 56624.7201.96, 56624.7201.897,
56624.7201.898, 56624.7201.903, 56624.7201.904, 56624.7205.12,
56624.7205.13, 56624.7205.19, 56624.7205.21, 56624.7205.22,
56624.7205.23, 56624.7205.25, 56624.7205.26, 56624.7205.28,
56624.7205.30, 56624.7205.32, 56624.7205.33, 56624.7205.34,
56624.7205.35, 56624.7205.40, 56624.7205.41, 56624.7205.43,
56624.7205.44, 56624.7205.45, 56624.7205.46, 56624.7205.47,
56624.7205.48, 56624.7205.50, 56624.7205.51, 56624.7205.52,
56624.7205.53, 56624.7205.54, 56624.7205.55, 56624.7205.56,
56624.7205.57, 56624.7205.58, 56624.7205.59, 56624.7205.69,
56624.7205.136, 56624.7205.137, 56624.7205.138, 56624.7205.20,
56624.7205.24, 56624.7205.27, 56624.7205.29, 56624.7205.31,

56624.7205.39, 56624.7205.42, 56624.7205.49 по КККР на с. Плана, район „Панчарево“, съгласно приложеното мотивирано предложение;

1.2. Цел и задачи на проекта – да се създадат оптимални условия за урегулиране на територията и създаване на възможности за застрояване на имотите;

1.3. Вид на подробния устройствен план – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ;

2. **Одобрява** задание за изработване на подробен устройствен план-ПРЗ в териториалния обхват на разрешението, което задание е неразделна част от настоящето решение.

3. Проектът да се изработи при спазване на одобреното задание и на следните задължителни предписания:

3.1 Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП на СО – „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1), съгласно решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г., с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,6; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 7м. Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Процедури по ЗОЗЗ.

При изработването на проекта за план за регулация и застрояване да се спазят нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР. Отреждането да е за имотите по одобрената кадастрална карта. Проектът да се разработи върху актуална КК.

3.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

Ел: Да се представят изходни данни от „ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛИТЕЛНИ МРЕЖИ ЗАПАД“ ЕАД. Да се разработят план схеми по чл. 108 от ЗУТ, съгласувани с „ЕРМ – Запад“ ЕАД;

ВиК: Да се представят изходни данни на „Софийска вода“ АД. Да се представят план схеми по чл.108 от ЗУТ за улични ВиК мрежи, предварително съгласувани със Софийска вода АД.

КТ: Устройствено регламентиране на части от уличната мрежа въз основа на ПКТП съгласно чл.51 от Наредба 8/2001. Да се изясни начина на отводняване на новата улична мрежа.

3.3. Отдел „Геодезически и кадастрални дейности“: Проектът да се изработи върху одобрена и актуална кадастрална основа. Да се разработят план-схеми за ВП съгласно чл. 108 от ЗУТ в обем и съдържание съответстващи на чл. 48 от Наредба № 8 за обем и съдържание на устройствените планове, по отношение на новопроктираната улична мрежа.

3.3 Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: Да се представи становище на началника на РИОСВ-София за необходимостта от извършване на екологична оценка и ОС към ПУП по ЗООС и ЗБР. Да се спази чл. 16, ал. 5 от ЗУТ.

4. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта за подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 3.

5. Контрол по изпълнението на решението възлагам на

директора Дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

6. Решението да се съобщи на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община и в един местен вестник.

7. Екземпляр от решението да се връчи на заявителя предвид заплатената такса от 100 лв. (сто лева) съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за оп-ределяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставя-ни от Столична община.

8. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на Район „Панчарево“ за сведение и изпълнение.

9. Разрешението за изработване на ПРЗ на основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ не подлежи на оспорване.

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
направление
градоустройство“

Директор на
„Правно-
обслужване“
към
„Архитектура и

 Възстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор на Дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел „УП“
Стеला Щерева – Директор на Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Стефка Стойчева – гл. експерт в отдел „УП“

атх. Боян Недев – гл. експерт в отдел „УП“
Кристияна Петрова – юриконсулт в Дирекция „ПНО“