



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 ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Допускане на устройството и застрояване преди 2025 г. на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ22-ГР00-1292/26.05.2022г. от Ваня Турчева, Евелина Стефанова и Васил Аронов с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот с идентификатор 04234.6979.147, 04234.6979.169 и 04234.6979.179 по КККР на с. Бистрица, ПУР от о.т. 563 м до о.т. 626 и алея между о.т.612 и о.т. 613, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПРЗ и ПУР; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; нотариален акт № 163, том I, рег.№ 3017, дело № 203/15.06.2000г.; нотариален акт № 86, том VI, рег.№ 10589, дело № 919/28.05.2020г.; решение № 10604.2 от ОСЗГ общ. Панчарево; скица № 15-145875/30.03.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.147, скица № 15-897381/30.09.2020 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.169, скица № 15-409124/24.08.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.179, издадени от СГКК - София, удостоверения за наследници, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и пълномощно.

Допълнително със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1292-(2)/16.03.2023 г. от „Нейчър Хоум“ ООД е представено коригирано мотивирано предложение за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, ПУР от о.т. 563 м до о.т. 626 и алея между о.т.612 и о.т. 613; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; нотариален акт № 79, том I, рег.№ 3858, дело № 66/15.02.2023г.; скица № 15-1449839/14.12.2022 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.179, скица № 15-211307/24.02.2023 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.207, скица № 15-211303/24.02.2023 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.177, издадени от СГКК - София; контролно заснемане и експертна оценка на съществуваща растителност съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, изясняваща схема към ПУП във връзка с чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО и нотариално заверена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО.

Със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1292-(3)/26.04.2023 г. от „Нейчър Хоум“ ООД е представено коригирано мотивирано предложение за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, ПУР от о.т. 563 м до о.т. 626 и алея между о.т.612 и о.т. 613; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; контролно заснемане и експертна оценка на съществуваща растителност съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ с изх. № 4451-3905/18.04.2023 г. на директора на РИОСВ-София, изясняваща схема към ПУП във връзка с чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО и нотариално заверена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО.

Заявлението е разгледано от отдели в НАГ - „УП“, „ВДПРЗПГМ“ и „ПНО“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствени зони: „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), «Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване» (Жм) и „Земеделска зона“ /„Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда за далекоперспективно развитие“ (Ссб/Жм1д), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувани лица по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Нейчър Хоум“ ООД, Евелина Стефанова и Васил Аронов, като собственици на ПИ с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, което се установява от представените в производството документи, актове за собственост и скици от СГКК-София.

Разработката е контактна на ПРЗ за кв. 90г, м. „с. Бистрица“, одобрен със Заповед № РД-09-50-428 от 09.06.2015г. на Главен архитект на СО.

Кадастралната карта на с. Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51/ 03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с последващо изменение от 13.01.2022г.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ за „жилищно строителство“. Предвижда се нова улична регулация от о.т. 563 м до о.т. 626 и алея между о.т.612 и о.т. 613 за осигуряване на достъп до новообразуваните УПИ.

Предвидено е ниско като характер и свободностоящо като начин комплексно застрояване застрояване с жилищни сгради с $H \leq 8.50$ м. и $H \leq 10.00$ м., която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 6.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия уст-ройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройс-твена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

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 предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Съгласно данни от издадените от СГКК-София скици, общата площ на имотите-предмет на устройствената процедура е 19 653 кв. м., а площта на новообразуваните УПИ е 18 608 кв.м.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която за-явителите декларират, че поемат за своя сметка финансирането и изграждането на инженерните мрежи в обхвата на ПУП.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица.

Доказано е, че инвестиционната инициатива съответства на предвижданията на общия устройствен план и обхваща в значителна част устройствената зона за далекоперспективно развитие (Жм1д).

С Решение № 230 по т. 13 от Протокол № 15 от 11.06.2020 г. на СОС за съседни ПИ с идентификатор 04234.6979.365 и 04234.6979.366 по КККР на с. Бистрица е допуснато изработване на ПУП и за част от инфраструктурата е осигурено финансиране, поради което устройството и застрояването на ПИ с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, следва да се допусне преди 2025 г.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното про-изводство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15 от ЗУЗСО, уст-ройствена категория по т. 4 и т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предлагам на Столичния Общински Съвет да вземе решение, с което да допусне устройство и застрояване преди 2025 г. на ПИ с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица и нова улица от о.т. 563 м до о.т. 626 и алея между о.т.612 и о.т. 613, район „Панчарево“, попадащи в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

ВНОСИТЕЛ:

 Невалиден подпис

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Стела Щерева –Директор на Дирекция “ПНО”

урб. Златко Терзиев - директор на Дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев - началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Стефка Стойчева - гл. експерт в отдел „УП“
арх. Боян Недев - гл. експерт в отдел „УП“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от година

ЗА: Допускане на устройството и застрояване преди 2025 г.
на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6979.147,

04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ22-ГР00-1292/26.05.2022г. от Ваня Турчева, Евелина Стефанова и Васил Аронов с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот с идентификатор 04234.6979.147, 04234.6979.169 и 04234.6979.179 по КККР на с. Бистрица, ПУР от о.т. 563 м до о.т. 626 и алея между о.т.612 и о.т. 613, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПРЗ и ПУР; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; нотариален акт № 163, том I, рег.№ 3017, дело № 203/15.06.2000г.; нотариален акт № 86, том VI, рег.№ 10589, дело № 919/28.05.2020г.; решение № 10604.2 от ОСЗГ общ. Панчарево; скица № 15-145875/30.03.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.147, скица № 15-897381/30.09.2020 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.169, скица № 15-409124/24.08.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.179, издадени от СГКК – София, удостоверения за наследници, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и пълномощно.

Допълнително със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1292-(2)/16.03.2023 г. от „Нейчър Хоум“ ООД е представено коригирано мотивирано предложение за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, ПУР от о.т. 563 м до о.т. 626 и алея между о.т.612 и о.т. 613; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; нотариален акт № 79, том I, рег.№ 3858, дело № 66/15.02.2023г.; скица № 15-1449839/14.12.2022 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.179, скица № 15-211307/24.02.2023 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.207, скица № 15-211303/24.02.2023 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.177, издадени от СГКК – София; контролно заснемане и експертна оценка на съществуваща растителност съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, изясняваща схема към ПУП във връзка с чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО и нотариално заверена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО.

Със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1292-(3)/26.04.2023 г. от „Нейчър Хоум“ ООД е представено коригирано мотивирано предложение за поземлен имот с идентификатор 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, ПУР от о.т. 563 м до о.т. 626 и алея между о.т.612 и о.т. 613; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; контролно заснемане и експертна оценка на съществуваща растителност съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ с изх. № 4451-3905/18.04.2023 г. на директора на РИОСВ-София, изясняваща схема към ПУП във връзка с чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО и нотариално заверена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО.

Заявлението е разгледано от отдели в НАГ – „УП“, „ВДПРЗПГМ“ и „ПНО“.

Отдел „Устройство планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствени зони: „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), «Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване» (Жм) и „Земеделска зона“ /„Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда за далекоперспективно развитие“ (Ссб/Жм1д), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувани лица по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Нейчър Хоум“ ООД, Евелина Стефанова и Васил Аронов, като собственици на ПИ с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, което се установява от представените в производството документи, актове за собственост и скици от СГКК-София.

Разработката е контактна на ПРЗ за кв. 90г, м. „с. Бистрица“, одобрен със Заповед № РД-09-50-428 от 09.06.2015г. на Главен архитект на СО.

Кадастралната карта на с. Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51/ 03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с последващо изменение от 13.01.2022г.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ за „жилищно строителство“. Предвижда се нова улична регулация от о.т. 563 м до о.т. 626 и алея между о.т.612 и о.т. 613 за осигуряване на достъп до новообразуваните УПИ.

Предвидено е ниско като характер и свободностоящо като начин комплексно застрояване застрояване с жилищни сгради с $H \leq 8.50$ м. и $H \leq 10.00$ м., която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 6.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия уст-ройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройс-твена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

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 предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Съгласно данни от издадените от СГКК-София скици, общата площ на имотите-предмет на устройствената процедура е 19 653 кв. м., а площта на новообразуваните УПИ е 18 608 кв.м.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която за-явителите декларират, че поемат за своя сметка финансирането и изграждането на инженерните мрежи в обхвата на ПУП.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица.

Доказано е, че инвестиционната инициатива съответства на предвижданията на общия устройствен план и обхваща в значителна част устройствената зона за далекоперспективно развитие (Жм1д).

С Решение № 230 по т. 13 от Протокол № 15 от 11.06.2020 г. на СОС за съседни ПИ с идентификатор 04234.6979.365 и 04234.6979.366 по КККР на с. Бистрица е допуснато изработване на ПУП и за част от инфраструктурата е осигурено финансиране, поради което устройството и застрояването на ПИ с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по КККР на с. Бистрица, следва да се допусне преди 2025 г.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 4 и т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

Допуска устройство и застрояване преди 2025 г. на поземлени имоти с идентификатори 04234.6979.147, 04234.6979.169, 04234.6979.177, 04234.6979.179 и 04234.6979.207 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащи в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

На основание чл. 21, ал. 5, изр. 1 от АПК решението не подлежи на оспорване.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2023 г., Протокол № ... от

.....2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция
нормативно
Направление
градоустройство"

Директор на
„Правно-
обслужване“
към
„Архитектура и

 Невалиден подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев - директор на Дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев - началник отдел „УП“

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“