



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

16.5.2023 г.



X САГ22-ГР00-1055-[26]/16...
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 проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР за създаване на нови УПИ XVIII-484 „за ОО“ и УПИ XIX-483 „за ЖС“ в кв. 10, ИПР на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10, УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14 и изменение на плана за улична регулация в участъка от о.т. 22 до о.т. 210 (нова), м. „с. Мрамор“, район „Връбница“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН 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 подробен устройствен план (ПУП) – регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР за създаване на нови УПИ XVIII-484 „за ОО“ и УПИ XIX-483 „за ЖС“ в кв. 10, ИПР на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10, УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14 и изменение на плана за улична регулация в участъка от о.т. 22 до о.т. 210 (нова), м. „с. Мрамор“, район „Връбница“.

В обхвата на плана попадат имоти – частна общинска собственост ПИ 49206.2634.484 и 49206.2633.740 по КККР.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план.
4. Протокол на ОЕСУТ ЕС-Г-76/22.11.2022 г., т. 1 от дневния ред.

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 – подробен устройствен план – ПР и ИПУР – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; План за застрояване – 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

- | | | | | | | |
|----|--|----|--|----|--|---|
| 1. | 
ДОКЛАД.docx | 2. | 
ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ.docx | 3. | 
ПР.pdf | 
ПЗ.pdf |
|----|--|----|--|----|--|---|

4. [ПРОТОКОЛ ОТ ОЕСУТ № ЕС-Г-76/22.11.2022 Г, Т. 1 ОТ ДНЕВНИЯ РЕД.](#)

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=jFYJkvDW21c>
=
=

ВНОСИТЕЛ:

16.5.2023 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. Ива Петкова – Главен експерт в отдел УП

инж. Антоанела Банкова – Главен експерт в отдел УП

Полина Анастасова – Главен юрк. в дирекция ПНО

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 – подробен устройствен план – ПР и ИПУР – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; План за застрояване – 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 проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР за създаване на нови УПИ XVIII-484 „за ОО“ и УПИ XIX-483 „за ЖС“ в кв. 10, ИПР на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10, УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14 и изменение на плана за улична регулация в участъка от о.т. 22 до о.т. 210 (нова), м. „с. Мрамор“, район „Врѐбница“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община, чрез район „Врѐбница“, по компетентност е постъпило заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055/26.04.2022г., подадено от „ТИ ЕС БИЛД ИНВЕСТ“ООД, представлявано от управител Теодор Костадинов, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка от о.т. 22 до о.т. 21.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПРЗ и ИПУР и нотариален акт № 79, том I, рег. № 928, дело № 69/30.03.2022г.

Със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[1]/03.05.2022г. заявителят е внесъл актуализирано мотивирано предложение, а допълнително със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1055-[2]/05.05.2022г. по преписката са представени и задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, подписано от заявителя, скица за ПИ с идентификатор 49206.2634.483 по КККР, издадена от правоспособно лице; скица за ПИ с идентификатор 49206.2634.484 по КККР,

издадена от издадена от правоспособно лице и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Мотивираното предложение и приложените по административната преписка писмени доказателства са разгледани от отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община и са приложени техните становища.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[3]/11.05.2022г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Връбница“ за изразяване на становище по преписката, предвид обстоятелството, че при справка в кадастралните регистри към кадастралната карта, като собственик на ПИ с идентификатор 49206.2634.484 е вписана Столична община.

С писмо вх.№ САГ22-ГР00-1055-[4]/18.05.2022г. кметът на район „Връбница“ е изразил положително становище по представеното мотивирано предложение за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че по ОУП на СО/2009г. имотите, предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Със заповед № САГ22-РА53-25/08.06.2022г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПУП-ПРЗ в териториалния обхват на поземлени имоти с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР, землище на с. Мрамор и изменение на улична регулация (ИПУР) по нови о.т. 210- о.т. 211- о.т. 212- о.т. 213 - о.т. 214 до съществуваща о.т. 22, район „Връбница“ и свързаното с това изменение на плана за регулация на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10 и УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14 по плана на с. Мрамор, район „Връбница“.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[5]/14.06.2022г. на началник отдел УП към НАГ-СО заповедта е изпратена до заявителя, за сведение и до кмета на район „Връбница“ за съобщаването ѝ на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[6]/22.06.2022г. е внесен проект за подробен устройствен план - ПРЗ за ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.48 по КККР, землище на с. Мрамор, кв. 10, м. „с. Мрамор“, за създаване на УПИ XVIII-484 „за ОО“ и УПИ XIX-483 „за ЖС“, ИПР на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10, УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14, и изменение на плана за улична регулация в участъка от о.т. 22 до о.т. 210 (нова), м. „с. Мрамор“, район „Връбница“, с искане за одобряването му.

Видно от писмо вх.№ САГ22-ГР00-1055-[7]/05.07.2022г. на главния архитект на район „Връбница“ и приложените към него доказателства заповед № САГ22-РА53-25/08.06.2022г. на главния архитект на СО е редовно съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили жалби.

Със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[8]/07.07.2022г. към образуваната административна преписка е приложено съгласуване на ПУП с ЕРМ „Запад“ ЕАД от 28.06.2022г.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[11]/25.07.2022г. на директор дирекция ТП към НАГ-СО заявителят е уведомен за необходимостта от

доокомплектоване на проекта със становище от директора на РИОСВ – гр. София относно необходимостта от провеждане на процедури по реда на Глава втора от наредбата за ОС и ЕО, съгласуване и изходни данни от „Софийска вода“ АД, документация за наличната дървесна растителност и геодезическо заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, както и удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР във връзка с чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

В изпълнение на горното са внесени изходни данни и съгласуван проект за ПУП от „Софийска вода“ АД с вх.№ ТУ-3701/16.06.2022г., експертна оценка на съществуващата дървесна растителност за ПИ с идентификатор 49206.2634.483 съгласно изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган от 09.08.2022г. със забележка „засегнатата растителност да се компенсира 1:1“ и удостоверение № 25-216601-18.07.2022г. от СГКК-гр. София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта във връзка с чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Проектът за ПУП е разгледан и съгласуван от отделите и дирекции в НАГ-СО.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[13]/02.08.2022г. на директор дирекция ТП към НАГ-СО, проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Връбница“ за съобщаването му на заинтересованите лице по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, чрез обнародване в Държавен вестник.

Видно от писма изх.№ № РВР22-ТП00-26-(10)/13.09.2022г. и РВР22-ТП00-26-(12)/20.10.2022г. на главния архитект на район „Връбница“ и приложенията към тях доказателства, проектът за ПУП е редовно съобщен на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ и е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Междувременно, със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[15]/27.09.2022г. е представен акт № 3845 от 05.08.2022г. за частна общинска собственост за ПИ с идентификатор 49206.2634.484 по КККР.

Допълнително, със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[17]/13.10.2022г. проекта е допълнен с опорен план.

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

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол ЕС-Г-76/22.11.2022г., т. 1 от дневния ред със служебни забележки: „Да се представи становище на Директора на РИОСВ – гр. София относно необходимостта от провеждане на процедури по реда на Глава втора от наредбата за ОС; да се докаже спазването на чл. 33 от ЗУТ; да се укаже етажност и височина на предвиденото застрояване в УПИ ХVІІІ-484 „за ОО“; коректно да се обозначи, съгласно Наредба № 8 от 14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, границите и надписите за нов УПИ ХVІІІ-484 със син цвят и коректно да бъде изписано наименованието на обекта по отношение на УПИ ХХХІ-740 и УПИ ХХХІІ-739

в заглавието на проекта. След изпълнение на служебните предложения е предложено да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[20]/16.12.2022г. на началник отдел УП към НАГ-СО, заявителят е уведомен за решението на ОЕСУТ, като към писмото е изпратено копие на протокола за сведение и изпълнение.

Междувременно, със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[19]/15.12.2022г. е входен коригиран ПУП и схема за спазване изискването на чл. 33 от ЗУТ, като в застроителната част на плана отново са допуснати технически неточности по отношение на отразеното застрояване в контактните УПИ.

Със заявления вх.№ № САГ22-ГР00-1055-[21]/18.01.2023г., САГ22-ГР00-1055-[22]/14.03.2023г. и САГ22-ГР00-1055-[25]/25.05.2023г. са внесени коригирани проекти за ПУП, в съответствие със забележките по решението на ОЕСУТ; геодезическо заснемане на дървесната растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатор 49206.2634.484 по КККР, заверено от НАГ-СО на 10.04.2023г. със забележка „дървета № 1 и № 3 да се компенсират 1:3, а № - 1:1“ и решение № СО-36-ЕО/2023г. на директора на РИОСВ-гр. София, с което е извършена преценка, че не е необходимо да се извършва екологична оценка.

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 чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „ТИ ЕС БИЛД ИНВЕСТ“ООД, представляван от управителя Теодор Костадинов, като собственик на ПИ с идентификатор 49206.2634.483 по КККР и положително становище, дадено с писмо № САГ22-ГР00-1055-[4]/18.05.2022г. от кмета на район „Връбница“ по отношение на ПИ с идентификатор 68134.2643.484, землище на с. Мрамор, което се установява от приложените по административната преписка документ за собственост и скици за имотите.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижим имот – собственост на физически и юридически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Действащият ЗРКП на с. Мрамор е одобрен със заповед № РД-16-88/28.11.1990г. на Председателя на ВРИК на общински народен съвет, заповед № РД-09-481/09.08.2005г. на кмета на район „Връбница“, заповед № РД-09-50-286/23.02.2010г. на главния архитект на София и решение № 687 по протокол № 70/23.10.2014 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-38 от 15.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за план за регулация се цели урегулиране на ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР по имотните им граници и създаване на нови самостоятелни УПИ XIX-483 „за ЖС“ и УПИ XVIII-484 „за ОО“, кв. 10, м. „с. Мрамор“, с изключение на частите от имотите, попадащи под улична регулация. Предвижда се и изменение на прилежащата улична регулация в участъка от о.т. 22 до о.т. 21 по трасе с нови о.т. 210- о.т. 211- о.т. 212- о.т. 213 – о.т. 214 до съществуваща о.т. 22. В резултат на изменението на уличната регулация се изменя плана

за регулация (ИПР) на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10 и УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14 по плана на с. Мрамор, район „Връбница“.

Новите УПИ са отредени за имотите по кадастралната карта, с което са спазени разпоредбите на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Основание за разрешаване изработване на проект за ПР е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Основание за ИПУР и ИПР на прилежащите УПИ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при който е бил съставен плана във връзка с чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ – задължение за осигуряване лице (изход) към улица.

Лицето (изход) към улица 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.

С проекта за план за застрояване в новообразуван УПИ XIX-483 „за ЖС“ се предвижда изграждането на седем нови жилищни сгради, които са разположени свободно като начин на застрояване и са указани като ниско като характер застрояване, с височината, съответно 2 ет. (макс. $H_{kk} \leq 7.0$ м.) и трафопост. В новообразуван УПИ XVII-484 „за ОО“ се предвижда изграждане на магазин с макс. $H_{kk} \leq 4,0$ м (1 ет.).

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

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

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 32, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през дъно, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ за разстоянията между сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, и чл. 33 от ЗУТ в урегулиран поземлен имот за жилищно застрояване с повече от една сграда във връзка с схематичните положения в Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ.

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

По действащия ОУП на СО/2009г. имотите-предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в урбанизирана територия в устройствена зона: в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото застрояване и предназначение на новите УПИ са допустими.

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление, разрешено е изработването на проект за ПРЗ 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, които са изпълнени и са внесени коригирани чертежи.

Проектът е съгласуван от ЕРМ „Запад“ ЕАД от 28.06.2022г., представени изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх.№ ТУ-3701/16.06.2022г.

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

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

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

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

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 във връзка с чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/22.11.2022г., т. 1 от дневния ред, устройствена зона по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

 Невалиден подпис

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Подписано от: 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. Ива Петкова - Главен експерт в отдел УП

инж. Антоанела Банкова - Главен експерт в отдел УП

Полина Анастасова - Главен юрк. в дирекция ПНО



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №.....

на Столичния общински съвет

от година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР за създаване на нови УПИ XVIII-484 „за ОО“ и УПИ XIX-483 „за ЖС“ в кв. 10, ИПР на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10, УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14 и изменение на плана за улична регулация в участъка от о.т. 22 до о.т. 210 (нова), м. „с. Мрамор“, район „Връбница“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община, чрез район „Връбница“, по компетентност е постъпило заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055/26.04.2022г., подадено от „ТИ ЕС БИЛД ИНВЕСТ“ООД, представлявано от управител Теодор Костадинов, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка от о.т. 22 до о.т. 21.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПРЗ и ИПУР и нотариален акт № 79, том I, рег. № 928, дело № 69/30.03.2022г.

Със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[1]/03.05.2022г. заявителят е внесъл актуализирано мотивирано предложение, а допълнително със заявление с вх.№ САГ22-ГР00-1055-[2]/05.05.2022г. по преписката са представени и задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, подписано от заявителя, скица за ПИ с идентификатор 49206.2634.483 по КККР, издадена от правоспособно лице; скица за ПИ с идентификатор 49206.2634.484 по КККР, издадена от издадена от правоспособно лице и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Мотивираното предложение и приложените по административната преписка писмени доказателства са разгледани от отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община и са приложени техните становища.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[3]/11.05.2022г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Връбница“ за изразяване на становище по преписката, предвид обстоятелството, че при справка

в кадастралните регистри към кадастралната карта, като собственик на ПИ с идентификатор 49206.2634.484 е вписана Столична община.

С писмо вх.№ САГ22-ГР00-1055-[4]/18.05.2022г. кметът на район „Връбница“ е изразил положително становище по представеното мотивирано предложение за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че по ОУП на СО/2009г. имотите, предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Със заповед № САГ22-РА53-25/08.06.2022г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПУП-ПРЗ в териториалния обхват на поземлени имоти с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР, землище на с. Мрамор и изменение на улична регулация (ИПУР) по нови о.т. 210- о.т. 211- о.т. 212- о.т. 213 - о.т. 214 до съществуваща о.т. 22, район „Връбница“ и свързаното с това изменение на плана за регулация на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10 и УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14 по плана на с. Мрамор, район „Връбница“.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[5]/14.06.2022г. на началник отдел УП към НАГ-СО заповедта е изпратена до заявителя, за сведение и до кмета на район „Връбница“ за съобщаването ѝ на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[6]/22.06.2022г. е внесен проект за подробен устройствен план – ПРЗ за ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.48 по КККР, землище на с. Мрамор, кв. 10, м. „с. Мрамор“, за създаване на УПИ XVIII-484 „за ОО“ и УПИ XIX-483 „за ЖС“, ИПР на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10, УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14, и изменение на плана за улична регулация в участъка от о.т. 22 до о.т. 210 (нова), м. „с. Мрамор“, район „Връбница“, с искане за одобряването му.

Видно от писмо вх.№ САГ22-ГР00-1055-[7]/05.07.2022г. на главния архитект на район „Връбница“ и приложените към него доказателства заповед № САГ22-РА53-25/08.06.2022г. на главния архитект на СО е редовно съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили жалби.

Със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[8]/07.07.2022г. към образуваната административна преписка е приложено съгласуване на ПУП с ЕРМ „Запад“ ЕАД от 28.06.2022г.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[11]/25.07.2022г. на директор дирекция ТП към НАГ-СО заявителят е уведомен за необходимостта от доокомплектоване на проекта със становище от директора на РИОСВ – гр. София относно необходимостта от провеждане на процедури по реда на Глава втора от наредбата за ОС и ЕО, съгласуване и изходни данни от „Софийска вода“ АД, документация за наличната дървесна растителност и геодезическо заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, както и удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР във връзка с чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

В изпълнение на горното са внесени изходни данни и съгласуван проект за ПУП от „Софийска вода“ АД с вх.№ ТУ-3701/16.06.2022г., експертна оценка на съществуващата дървесна растителност за ПИ с идентификатор 49206.2634.483 съгласно изискването на чл. 19, ал. 4

от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган от 09.08.2022г. със забележка „засегнатата растителност да се компенсира 1:1“ и удостоверение № 25-216601-18.07.2022г. от СГКК-гр. София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта във връзка с чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Проектът за ПУП е разгледан и съгласуван от отделите и дирекции в НАГ-СО.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[13]/02.08.2022г. на директор дирекция ТП към НАГ-СО, проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Връбница“ за съобщаването му на заинтересованите лице по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, чрез обнародване в Държавен вестник.

Видно от писма изх.№ № РВР22-ТП00-26-(10)/13.09.2022г. и РВР22-ТП00-26-(12)/20.10.2022г. на главния архитект на район „Връбница“ и приложенията към тях доказателства, проектът за ПУП е редовно съобщен на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ и е удостоверение, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Междувременно, със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[15]/27.09.2022г. е представен акт № 3845 от 05.08.2022г. за частна общинска собственост за ПИ с идентификатор 49206.2634.484 по КККР.

Допълнително, със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[17]/13.10.2022г. проекта е допълнен с опорен план.

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

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол ЕС-Г-76/22.11.2022г., т. 1 от дневния ред със служебни забележки: „Да се представи становище на Директора на РИОСВ – гр. София относно необходимостта от провеждане на процедури по реда на Глава втора от наредбата за ОС; да се докаже спазването на чл. 33 от ЗУТ; да се укаже етажност и височина на предвиденото застрояване в УПИ XVIII-484 „за 00“; коректно да се обозначи, съгласно Наредба № 8 от 14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, границите и надписите за нов УПИ XVIII-484 със син цвят и коректно да бъде изписано наименованието на обекта по отношение на УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 в заглавието на проекта. След изпълнение на служебните предложения е предложено да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

С писмо изх.№ САГ22-ГР00-1055-[20]/16.12.2022г. на началник отдел УП към НАГ-СО, заявителят е уведомен за решението на ОЕСУТ, като към писмото е изпратено копие на протокола за сведение и изпълнение.

Междувременно, със заявление вх.№ САГ22-ГР00-1055-[19]/15.12.2022г. е входящ коригиран ПУП и схема за спазване изискването на чл. 33 от ЗУТ, като в застроителната част на плана отново са допуснати технически неточности по отношение на отразеното застрояване в контактните УПИ.

Със заявления вх.№ № САГ22-ГР00-1055-[21]/18.01.2023г., САГ22-ГР00-1055-[22]/14.03.2023г. и САГ22-ГР00-1055-[25]/25.05.2023г. са внесени коригирани проекти за ПУП, в съответствие със забележките по решението на ОЕСУТ; геодезическо заснемане на дървесната растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатор

49206.2634.484 по КККР, заверено от НАГ-СО на 10.04.2023г. със забележка „дървета № 1 и № 3 да се компенсират 1:3, а № - 1:1“ и решение № СО-36-ЕО/2023г. на директора на РИОСВ-гр. София, с което е извършена преценка, че не е необходимо да се извършва екологична оценка.

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 чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „ТИ ЕС БИЛД ИНВЕСТ“ООД, представляван от управителя Теодор Костадинов, като собственик на ПИ с идентификатор 49206.2634.483 по КККР и положително становище, дадено с писмо № САГ22-ГР00-1055-[4]/18.05.2022г. от кмета на район „Връбница“ по отношение на ПИ с идентификатор 68134.2643.484, землище на с. Мрамор, което се установява от приложените по административната преписка документ за собственост и скици за имотите.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижим имот – собственост на физически и юридически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Действащият ЗРКП на с. Мрамор е одобрен със заповед № РД-16-88/28.11.1990г. на Председателя на ВРИК на общински народен съвет, заповед № РД-09-481/09.08.2005г. на кмета на район „Връбница“, заповед № РД-09-50-286/23.02.2010г. на главния архитект на София и решение № 687 по протокол № 70/23.10.2014 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-38 от 15.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за план за регулация се цели урегулиране на ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР по имотните им граници и създаване на нови самостоятелни УПИ XIX-483 „за ЖС“ и УПИ XVIII-484 „за ОО“, кв. 10, м. „с. Мрамор“, с изключение на частите от имотите, попадащи под улична регулация. Предвижда се и изменение на прилежащата улична регулация в участъка от о.т. 22 до о.т. 21 по трасе с нови о.т. 210- о.т. 211- о.т. 212- о.т. 213 – о.т. 214 до съществуваща о.т. 22. В резултат на изменението на уличната регулация се изменя плана за регулация (ИПР) на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10 и УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14 по плана на с. Мрамор, район „Връбница“.

Новите УПИ са отредени за имотите по кадастралната карта, с което са спазени разпоредбите на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Основание за разрешаване изработване на проект за ПР е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Основание за ИПУР и ИПР на прилежащите УПИ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при който е бил съставен плана във връзка с чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ – задължение за осигуряване лице (изход) към улица.

Лицето (изход) към улица 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.

С проекта за план за застрояване в новообразуван УПИ XIX-483 „за ЖС“ се предвижда изграждането на седем нови жилищни сгради, които са разположени свободно като начин на застрояване и са указани като ниско като характер застрояване, с височината, съответно 2 ет.

(макс. Нкк≤7.0 м.) и трафопост. В новообразуван УПИ XVII-484 „за 00“ се предвижда изграждане на магазин с макс. Нкк≤4,0 м (1 ет.).

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

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

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 32, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през дъно, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ за разстоянията между сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, и чл. 33 от ЗУТ в урегулиран поземлен имот за жилищно застрояване с повече от една сграда във връзка с схематичните положения в Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ.

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

По действащия ОУП на СО/2009г. имотите-предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в урбанизирана територия в устройствена зона: в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото застрояване и предназначение на новите УПИ са допустими.

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление, разрешено е изработването на проект за ПЗ 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, които са изпълнени и са внесени коригирани чертежи.

Проектът е съгласуван от ЕРМ „Запад“ ЕАД от 28.06.2022г., представени изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх.№ ТУ-3701/16.06.2022г.

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

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

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

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

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка

с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 във връзка с чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/22.11.2022г., т. 1 от дневния ред, устройствена зона по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация (ПР) на ПИ с идентификатори 49206.2634.483 и 49206.2634.484 по КККР, землище на с. Мрамор, район „Връбница“ за създаване на нови УПИ XIX-483 „за ЖС“ и УПИ XVII-484 „за ОО“, кв. 10, м. „с. Мрамор“, по сините и червени линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка от о.т. 22 по нови о.т. 214- о.т. 213- о.т. 212- о.т. 210, в резултат на което се изменя плана за регулация на контактни УПИ XV-921 и УПИ XVI-501 от кв. 10 и УПИ XXXI-740 и УПИ XXXII-739 от кв. 14 на плана по зелените и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нови УПИ XIX-483 „за ЖС“ и УПИ XVII-484 „за ОО“, кв. 10, м. „с. Мрамор“, район „Връбница“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

След влизане в сила на заповедта, 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“ (nag.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 „Връбница“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция

„Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2023 г., Протокол № .. от2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

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

 Възстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев - Директор дирекция ТП

Стекла Щерева - Директор дирекция ПНО

арх. Кристиан Мисирджиев - Началник отдел УП

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Ива Петкова - Главен експерт в отдел УП

инж. Антоанела Банкова - Главен експерт в отдел УП

Полина Анастасова - Главен юрк. в дирекция ПНО