



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

линка: viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО

7.6.2023 г.



X САГ19-ГР00-853-[22]/07.0...
РЕГ. НОМЕР

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
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в м. „Манилов дол“, кв. 10 за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по КККР на район „Овча купел, изменение на плана за улична регулация при о.т. 35в и план за улична регулация за образуване на нова задънена улица от о.т.35в до о.т.35г, район „Овча купел“ на Столична община.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

На основание на чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в м. „Манилов дол“, кв. 10 за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по КККР на район „Овча купел“, като се създават нови УПИ V-6 „за ЖС“, УПИ IV-7 „за ЖС“ и УПИ III-8 „за ЖС“ в кв. 10, изменение на плана за улична регулация при о.т. 35в и план за улична регулация за образуване на нова задънена улица от о.т.35в до о.т.35г, район „Овча купел“ на Столична община.

В обхвата на плана попада имот с идентификатор 68134.4377.36 – общинска собственост.

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 – ПР-2 бр. оригинали, ПРЗ-2 бр. оригинали и по 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

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект за ПУП-ПРЗ и ИПУР;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-11/14.02.2023г. по т.7



ДОКЛАД.docx



РЕШЕНИЕ.docx



ПР.pdf



ПЗ.pdf

4. [Протокол № ЕС-Г-11/14.02.2023г.](#)

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=feX9RIg9aUk=>

ВНОСИТЕЛ:

7.6.2023 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. Красен Христов – Главен експерт в отдел „УП“

Инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел „УП“

Мая Кръстановна – Главен юрисконсулт 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 – ПР-2 бр. оригинали, ПРЗ-2 бр. оригинали и по 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, ,
<https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в м. „Манилов дол“, кв. 10 за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по КККР на район „Овча купел, изменение на плана за улична регулация при о.т. 35в и план за улична регулация за образуване на нова задънена улица от о.т.35в до о.т.35г, район „Овча купел“ на Столична община.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ19-ГР00-853/11.04.2019 г. от Марийка Милова – лично и като пълномощник на Христо Христов, Росица Алексиева и Ани Христова, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване на поземлени имоти с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7, 68134.4377.8 и 68134.4377.187 по КККР и план за улична регулация за създаване на задънена улица с уширение от о.т.35в до о.т.35г в м. „Манилов дол“, район „Овча купел“.

Към заявлението са приложени: 2 бр. пълномощни на името на Марийка Милова; вносна бележка за платена такса; нотариален акт № 156, том LXXI, рег. № 29746, дело № 23461 от 25.06.2013г., по силата на който Христо Христов е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4377.6; скица № 15-300575-04.04.2019г. за ПИ с идентификатор 68134.4377.6 (номер по предходен план 050006) от КККР, издадена от СГКК; нотариален акт № 118, том XII, дело №14696 от 12.07.1999г., по силата на който Росица Алексиева е собственик на поземлен имот – нива № 050007 по плана за земеразделяне; скица № 15-300559-04.04.2019г. за ПИ с идентификатор 68134.4377.7 (номер по предходен план 050007) от КККР, издадена от СГКК; нотариален акт № 82, том CXVII, рег. №

49389, дело № 38083 от 09.10.2013г., по силата на който Ани Христова е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4377.8; скица № 15-300562-04.04.2019г. за ПИ с идентификатор 68134.4377.8 (номер по предходен план 050008) от КККР, издадена от СГКК; нотариален акт № 91, том LXXIV, рег. № 13265, дело № 17891 от 16.06.2004г., по силата на който Марийка Милова е собственик на поземлен - нива с № 050001 по плана за земеразделяне; скица № 15-300565-04.04.2019г. за ПИ с идентификатор 68134.4377.187 (номер по предходен план 050001) от КККР, издадена от СГКК; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР, съвместяваща действащия план за регулация и влязлата в сила КККР; мотивирано предложение за план за регулация и застрояване в графичен вид и задание за проектиране.

Във връзка с разликата в площта по нотариален акт и по скица на ПИ с идентификатор 68134.4377.187, отдели "Правно -нормативно обслужване" и „Геодезически и кадастрални дейности" са дали становища.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-853-[1]/03.06.2019г. възложителката е уведомена да представи документ за собственост за разликата в площта на имота или да предприеме изменение на кадастралната карта, съгласно чл. 55, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 на МРРВ от 15.12.2016г.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР0-853-[2]/29.08.2019г. е внесено ново мотивирано предложение за ПРЗ, като ПИ с идентификатор 68134.4377.187 е изключен от обхвата на разработката. Изразено е писмено желанието на собственичката на имота процедурата по разрешаване да продължи за ПИ с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8.

Мотивираното предложение и приложените документи са предоставени за становище от отделите към НАГ - СО, както следва: "Устройствено планиране", „Благоустройствени дейности и публични пространства - КТ и ИМ" и "Правно -нормативно обслужване".

Отдел "Устройствено планиране" е удостоверил, че имотите 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)

Издадена е заповед № РА50-828/06.11.2019г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПУП - план за регулация и застрояване (ПРЗ) в териториален обхват - ПИ с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по КККР в кв. 10 на м. „Манилов дол", улица при о.т. 35в, район „Овча купел"-СО.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[3]/12.11.2019г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел" за извършване на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, с копие до заявителите за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[4]/02.03.2020г. е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) - текстова, графична част и магнитен носител., скици на имотите и документи за собственост.

Със заявления вх. № САГ19-ГР0-853-[5]/11.03.2020г. и вх. № САГ19-ГР0-853-[7]/15.04.2020г. са представени геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверени от отдел „БД“ на 10.04.2020г., със становище: „Да се вземат мерки за запазване на дървета № 20 и № 29, така че да са извън строителното петно, № 8 и № 18 да се компенсират в съотношение 1:1, № 30 в съотношение 1:3“.

В писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[6]/19.03.2020г. заявителите са уведомени, че следва да се изпълнят изискванията, описани в заповедта за разрешаване - да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД, съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и становище на директора на РИОСВ - гр. София.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[8]/22.05.2020г. са представени съгласуван проект със „Софийска вода“ АД под № ТУ-1141/02.03.2020 г. заедно с изходни данни; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 147/06.03.2020г.; становище от директора на РИОСВ-София изх. № 3150-2569/13.05.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по Глава втора от Наредбата за ОС и удостоверение № 25-91999/16.04.2020г. от СГКК София за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта.

В писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[9]/19.03.2020г. заявителите са уведомени, че все още не са изпълнени изискванията описани в заповед № РА50-828/06.11.2019г. по т.2.2 на отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ относно водоснабдяване и отводняване. Също така е необходимо проекта за ПУП да се съобрази със становището на отдел „БД“ по отношение на съществуващата дървесна растителност, а именно за запазване на дървета с № 20 /черен бор/ и № 29 /сребрист смърч/ да бъдат извън строителните петна.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[10]/30.06.2021г. е внесен коригиран проект за ПУП по част ПЗ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[11]/27.10.2021г. е внесено становище от „Софийска вода“ АД и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Вик“.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[12]/01.03.2022г. от заявителите е изискано или да представят план-схема по част „Канализация“, която да е обезпечена регулационно или да предложат начин на отводняване на новообразуваните УПИ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[13]/28.03.2021г. е внесено писмо от заявителите и отново са представени документи по проекта за ПУП.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[14]/09.05.2022г. заявителите са уведомени, че по повод искането им събирането на битовите и отпадъчни води да се заустват във водоплътни изгребни ями, които отговарят на техническите и санитарно - хигиенни условия за териториите, за които е предвидено ниско жилищно застрояване, съгласно описаното в чл. 87, ал.1, е необходимо същите да бъдат изобразени в проекта за ПУП - в графичната част на плана за застрояване.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[15]/20.05.2022г. е внесен коригиран проект за ПУП по част ПЗ.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[16]/02.06.2022г. заявителите са уведомени, че проекта за ПУП следва да се изработи върху актуална кадастрална карта и новообразуваните УПИ да бъдат отредени за съответните поземлени имоти.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[17]/21.06.2022г. е внесен коригиран проект за ПУП – ПР и ПЗ с обяснителна записка и цифров модел на проекта.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[18]/03.08.2022г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Овча купел“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

С писмо изх. № РОК19-ВК08-1328-[5]/26.01.2023 г., вх. № в НАГ САГ19-ГР00-853-[19]/26.01.2023 г. кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. В законния срок за обжалване е постъпило едно възражение с вх. № РОК19-ВК08-1328-[4]/10.11.2022г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.4378.317. Проектът е разгледан на РЕСУТ по протокол № 31/31.08.2021г., като е изразено становище и са приложени доказателства във връзка със съобщаването.

По проекта за ПУП са изразени становища от дирекциите в НАГ.

Установено е съответствие на данните от приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-11/14.02.2023 г. по т. 7 ОЕСУТ е взел следното решение:

„По възражение рег. № РОК19-ВК08-1328-/4/10.11.2022 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4377.317. Възразяват се срещу уличната регулация-задънена улица от о.т. 35а до о.т. 35в и предвиденото обръщало, разположено в техния имот, като предлагат същото да бъде разположено така, че да отнема по равни части от ПИ с идентификатор 68134.4377.317 и 68134.4377.5 – Не се уважава.

На собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4377.317 е издадена заповед за разрешаване на градоустройствена процедура със заповед № САГ22-РА53-310/15.12.2022г. на главния архитект на СО, като са представили скица-предложение което не се различава от представения проект, в имота има развито обръщало. Относно ПИ с идентификатор 68134.4377.5 – участва в друга градоустройствена процедура допусната със Заповед № РА50-884/18.10.2022 г. и транспортното му обслужване е предвидено да се осъществява от друго място.

Служебни предложения:

- В плана за регулация да се отрази зоната по Общ устройствен план.

- Да се представи извадка на действащия регулационен план.

- В графичната част на ПЗ, таблицата с устройствените параметри на новите УПИ, да се изобрази съгласно Наредба № 8 за ОСУП.

Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му."

С писмо изх. № САГ19-ГР00-853-[20]/13.03.2023г. копие от протокола е изпратен до възложителите за сведение и изпълнение на служебните предложения.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-853-[21]/11.04.2023г. са внесени коригиран проект за ПР и ПЗ по изпълнение служебните предложения в решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПЗ е направено от Христо Христов, Росица Алексиева и Ани Христова, като заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по КККР в кв.10, м. „Манилов дол“ - предмет на плана, което се установява от представените по преписката документи за собственост и скици от СГКК-София.

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 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.

Подробните устройствени планове в обхвата на разработката са: ЗРКП на м. „Манилов дол“, одобрен със заповед № РД-09-50-161/29.03.2000г на главния архитект на София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС; ПЗ за кв.10, одобрено с Решение № 635 по протокол № 40/28.09.2017г. на СОС.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-54/30.08.2010 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Съгласно ОУП на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

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

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по КККР на м. „Манилов дол“, като се създават нови УПИ V-6 „за ЖС“, УПИ IV-7 „за ЖС“ и УПИ III-8 „за ЖС“ от кв. 10, като регулационните граници се поставят в съответствие с имотните, съгласно действащата кадастрална карта с изключение на частта, попадаща под улична регулация.

За горното е налице основание по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Новопредвидените УПИ се отреждат за поземлените имоти по действаща кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Предназначението на новите УПИ е „за жилищно строителство“, което е допустимо в устройствени зони „ЖМ“, в която попадат имотите.

Достъпът до новите УПИ се осигурява по действащата улична регулация и новопредвидената задънена улица с обръщало от о.т.35в до о.т.35г, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряването на ИПУР е налице основанието на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПЗ за всеки от имотите се предвижда изграждане на свободностоящи като начин и нискоетажни като характер жилищни сгради на 3 етажа сграда с Нкк до 10м., с водоплътни изгребни ями за битовите отпадъчни води, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване на чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ за изискванията се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите на основното застрояване през улица и дъно на УПИ.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Проектът е съгласуван със „Софийска вода“ АД под № ТУ-1141/02.03.2020 г. заедно с изходни данни; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 147/06.03.2020г.

Представено е становище от директора на РИОСВ-София изх. № 3150-2569/13.05.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по Глава втора от Наредбата за ОС и удостоверение № 25-91999/16.04.2020г. от СГКК София за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представено геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверени от отдел „БД“ на 10.04.2020г., със становище: „Да се вземат мерки за запазване на дървета № 20 и № 29, така че да са извън строителното петно, № 8 и № 18 да се компенсират в съотношение 1:1, № 30 в съотношение 1:3“.

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

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

На основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, органът, компетентен да одобри проекта за ПУП, е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на имоти – частна собственост за изграждане на улица – публична общинска собственост.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ,

чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 87, ал. 1 във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-11/14.02.2023 г., т. 7, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

7.6.2023 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. Красен Христов – Главен експерт в отдел „УП“
Инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел „УП“
Мая Кръстановна – Главен 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: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в м. „Манилов дол“, кв. 10 за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по КККР на район „Овча купел, изменение на плана за улична регулация при о.т. 35в и план за улична регулация за образуване на нова задънена улица от о.т.35в до о.т.35г, район „Овча купел“ на Столична община.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ19-ГР00-853/11.04.2019 г. от Марийка Милова – лично и като пълномощник на Христо Христов, Росица Алексиева и Ани Христова, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване на поземлени имоти с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7, 68134.4377.8 и 68134.4377.187 по КККР и план за улична регулация за създаване на задънена улица с уширение от о.т.35в до о.т.35г в м. „Манилов дол“, район „Овча купел“.

Към заявлението са приложени: 2 бр. пълномощни на името на Марийка Милова; вносна бележка за платена такса; нотариален акт № 156, том LXXI, рег. № 29746, дело № 23461 от 25.06.2013г., по силата на който Христо Христов е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4377.6; скица № 15-300575-04.04.2019г. за ПИ с идентификатор 68134.4377.6 (номер по предходен план 050006) от КККР, издадена от СГКК; нотариален акт № 118, том XII, дело №14696 от 12.07.1999г., по силата на който Росица Алексиева е собственик на поземлен имот – нива № 050007 по плана за земеразделяне; скица № 15-300559-04.04.2019г. за ПИ с идентификатор 68134.4377.7 (номер по предходен план 050007) от КККР, издадена от СГКК; нотариален акт

№ 82, том СХVII, рег. № 49389, дело № 38083 от 09.10.2013г., по силата на който Ани Христова е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4377.8; скица № 15-300562-04.04.2019г. за ПИ с идентификатор 68134.4377.8 (номер по предходен план 050008) от КККР, издадена от СГКК; нотариален акт № 91, том LXXIV, рег. № 13265, дело № 17891 от 16.06.2004г., по силата на който Марийка Милова е собственик на поземлен - нива с № 050001 по плана за земеразделяне; скица № 15-300565-04.04.2019г. за ПИ с идентификатор 68134.4377.187 (номер по предходен план 050001) от КККР, издадена от СГКК; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР, съвместяваща действащия план за регулация и влязлата в сила КККР; мотивирано предложение за план за регулация и застрояване в графичен вид и задание за проектиране.

Във връзка с разликата в площта по нотариален акт и по скица на ПИ с идентификатор 68134.4377.187, отдели "Правно -нормативно обслужване" и „Геодезически и кадастрални дейности" са дали становища.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-853-[1]/03.06.2019г. възложителката е уведомена да представи документ за собственост за разликата в площта на имота или да предприеме изменение на кадастралната карта, съгласно чл. 55, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 на МРРВ от 15.12.2016г.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР0-853-[2]/29.08.2019г. е внесено ново мотивирано предложение за ПРЗ, като ПИ с идентификатор 68134.4377.187 е изключен от обхвата на разработката. Изразено е писмено желанието на собственичката на имота процедурата по разрешаване да продължи за ПИ с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8.

Мотивираното предложение и приложените документи са предоставени за становище от отделите към НАГ - СО, както следва: "Устройствено планиране", „Благоустройствени дейности и публични пространства - КТ и ИМ" и "Правно -нормативно обслужване".

Отдел "Устройствено планиране" е удостоверил, че имотите 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)

Издадена е заповед № РА50-828/06.11.2019г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПУП - план за регулация и застрояване (ПРЗ) в териториален обхват - ПИ с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по КККР в кв. 10 на м. „Манилов дол", улица при о.т. 35в, район „Овча купел"-СО.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[3]/12.11.2019г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел" за извършване на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, с копие до заявителите за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[4]/02.03.2020г. е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) - текстова, графична част и магнитен носител., скици на имотите и документи за собственост.

Със заявления вх. № САГ19-ГР0-853-[5]/11.03.2020г. и вх. № САГ19-ГР0-853-[7]/15.04.2020г. са представени геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверени от отдел „БД“ на 10.04.2020г., със становище: „Да се вземат мерки за запазване на дървета № 20 и № 29, така че да са извън строителното петно, № 8 и № 18 да се компенсират в съотношение 1:1, № 30 в съотношение 1:3“.

В писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[6]/19.03.2020г. заявителите са уведомени, че следва да се изпълнят изискванията, описани в заповедта за разрешаване - да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД, съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и становище на директора на РИОСВ - гр. София.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[8]/22.05.2020г. са представени съгласуван проект със „Софийска вода“ АД под № ТУ-1141/02.03.2020 г. заедно с изходни данни; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 147/06.03.2020г.; становище от директора на РИОСВ-София изх. № 3150-2569/13.05.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по Глава втора от Наредбата за ОС и удостоверение № 25-91999/16.04.2020г. от СГКК София за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта.

В писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[9]/19.03.2020г. заявителите са уведомени, че все още не са изпълнени изискванията описани в заповед № РА50-828/06.11.2019г. по т.2.2 на отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ относно водоснабдяване и отводняване. Също така е необходимо проекта за ПУП да се съобрази със становището на отдел „БД“ по отношение на съществуващата дървесна растителност, а именно за запазване на дървета с № 20 /черен бор/ и № 29 /сребрист смърч/ да бъдат извън строителните петна.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[10]/30.06.2021г. е внесен коригиран проект за ПУП по част ПЗ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[11]/27.10.2021г. е внесено становище от „Софийска вода“ АД и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Вик“.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[12]/01.03.2022г. от заявителите е изискано или да представят план-схема по част „Канализация“, която да е обезпечена регулационно или да предложат начин на отводняване на новообразуваните УПИ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[13]/28.03.2021г. е внесено писмо от заявителите и отново са представени документи по проекта за ПУП.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[14]/09.05.2022г. заявителите са уведомени, че по повод искането им събирането на битовите и отпадъчни води да се заустват във водоплътни изгребни ями, които отговарят на техническите и санитарно - хигиенни условия за териториите, за които е предвидено ниско жилищно застрояване, съгласно описаното в чл. 87, ал.1, е необходимо същите да бъдат изобразени в проекта за ПУП - в графичната част на плана за застрояване.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[15]/20.05.2022г. е внесен коригиран проект за ПУП по част ПЗ.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[16]/02.06.2022г. заявителите са уведомени, че проекта за ПУП следва да се изработи върху актуална кадастрална карта и новообразуваните УПИ да бъдат отредени за съответните поземлени имоти.

Със заявление вх. № САГ19-ГР0-853-[17]/21.06.2022г. е внесен коригиран проект за ПУП – ПР и ПЗ с обяснителна записка и цифров модел на проекта.

С писмо изх. № САГ19-ГР0-853-[18]/03.08.2022г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Овча купел“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

С писмо изх. № РОК19-ВК08-1328-[5]/26.01.2023 г., вх. № в НАГ САГ19-ГР00-853-[19]/26.01.2023 г. кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. В законния срок за обжалване е постъпило едно възражение с вх. № РОК19-ВК08-1328-[4]/10.11.2022г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.4378.317. Проектът е разгледан на РЕСУТ по протокол № 31/31.08.2021г., като е изразено становище и са приложени доказателства във връзка със съобщаването.

По проекта за ПУП са изразени становища от дирекциите в НАГ.

Установено е съответствие на данните от приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-11/14.02.2023 г. по т. 7 ОЕСУТ е взел следното решение:

„По възражение рег. № РОК19-ВК08-1328-/4/10.11.2022 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4377.317. Възразяват се срещу уличната регулация-задънена улица от о.т. 35а до о.т. 35в и предвиденото обръщало, разположено в техния имот, като предлагат същото да бъде разположено така, че да отнема по равни части от ПИ с идентификатор 68134.4377.317 и 68134.4377.5 – Не се уважава.

На собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4377.317 е издадена заповед за разрешаване на градоустройствена процедура със заповед № САГ22-РА53-310/15.12.2022г. на главния архитект на СО, като са представили скица-предложение което не се различава от представения проект, в имота има развито обръщало. Относно ПИ с идентификатор 68134.4377.5 – участва в друга градоустройствена процедура допусната със Заповед № РА50-884/18.10.2022 г. и транспортното му обслужване е предвидено да се осъществява от друго място.

Служебни предложения:

- В плана за регулация да се отрази зоната по Общ устройствен план.

- Да се представи извадка на действащия регулационен план.

- В графичната част на ПЗ, таблицата с устройствените параметри на новите УПИ, да се изобрази съгласно Наредба № 8 за ОСУП.

Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

С писмо изх. № САГ19-ГР00-853-[20]/13.03.2023г. копие от протокола е изпратен до възложителите за сведение и изпълнение на служебните предложения.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-853-[21]/11.04.2023г. са внесени коригиран проект за ПР и ПЗ по изпълнение служебните предложения в решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПРЗ е направено от Христо Христов, Росица Алексиева и Ани Христова, като заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ – собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по ККР в кв.10, м. „Манилов дол“ – предмет на плана, което се установява от представените по преписката документи за собственост и скици от СГКК-София.

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 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.

Подробните устройствени планове в обхвата на разработката са: ЗРКП на м. „Манилов дол“, одобрен със заповед № РД-09-50-161/29.03.2000г на главния архитект на София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС; ПРЗ за кв.10, одобрено с Решение № 635 по протокол № 40/28.09.2017г. на СОС.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-54/30.08.2010 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Съгласно ОУП на Столична община имотите попадат 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).

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

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по ККР на м. „Манилов дол“, като се създават нови УПИ V-6 „за ЖС“, УПИ IV-7 „за ЖС“ и УПИ III-8 „за ЖС“ от кв. 10, като регулационните граници се поставят в съответствие с имотните, съгласно действащата кадастрална карта с изключение на частта, попадаща под улична регулация.

За горното е налице основание по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Новопредвидените УПИ се отреждат за поземлените имоти по действаща кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Предназначението на новите УПИ е „за жилищно строителство“, което е допустимо в устройствени зони „Жм“, в която попадат имотите.

Достъпът до новите УПИ се осигурява по действащата улична регулация и новопредвидената задънена улица с обръщало от о.т.35в до о.т.35г, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряването на ИПУР е налице основанието на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПЗ за всеки от имотите се предвижда изграждане на свободностоящи като начин и нискоетажни като характер жилищни сгради на 3 етажа сграда с Нкк до 10м., с водоплътни изгребни ями за битовите отпадъчни води, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване на чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ за изискванията се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите на основното застрояване през улица и дъно на УПИ.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Проектът е съгласуван със „Софийска вода“ АД под № ТУ-1141/02.03.2020 г. заедно с изходни данни; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 147/06.03.2020г.

Представено е становище от директора на РИОСВ-София изх. № 3150-2569/13.05.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по Глава втора от Наредбата за ОС и удостоверение № 25-91999/16.04.2020г. от СГКК София за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представено геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверени от отдел „БД“ на 10.04.2020г., със становище: „Да се вземат мерки за запазване на дървета № 20 и № 29, така че да са извън строителното петно, № 8 и № 18 да се компенсират в съотношение 1:1, № 30 в съотношение 1:3“.

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

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

На основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, органът, компетентен да одобри проекта за ПУП, е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на имоти – частна собственост за изграждане на улица – публична общинска собственост.

Правно основание за приемане на решението: 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. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 87, ал. 1 във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-11/14.02.2023 г., т. 7,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. „Манилов дол“, кв. 10 за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4377.6, 68134.4377.7 и 68134.4377.8 по КККР на район „Овча купел“, като се създават нови УПИ V-6 „за ЖС“, УПИ IV-7 „за ЖС“ и УПИ III-8 „за ЖС“ в кв. 10, район „Овча купел“ по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. План за улична регулация за продължаване на задънена улица, която завършва с уширение от о.т.35в до о.т.35г, като във връзка с това се изменя плана за улична регулация при о.т.35в по кафявите, червените и сини линии, цифри и букви, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ V-6 „за ЖС“, УПИ IV-7 „за ЖС“ и УПИ III-8 „за ЖС“ в кв. 10, район „Овча купел“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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 или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (<https://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 „Овча купел“, 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 № .. от

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

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

на Дирекция
нормативно,
обслужване"
Направление
„Архитектура
градоустройство“

Директор

„Правно-

към

и



Въстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев - директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев - началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Красен Христов - главен експерт в отдел „УП“

инж. Ивелина Казакова - главен експерт в отдел „УП“

Мая Кръстановна - главен юрисконсулт в дирекция „ЛНО“