



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 ОБЩНСКИ 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 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащи в територия за далекоперспективно развитие

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ22-ГР00-592/10.03.2022г. от „МЗ Дент“ ООД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т. 607 и о.т. 609, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса, пълномощно, мотивирано предложение за ПРЗ и ИПУР; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; нотариален акт № 144, том IV, рег.№ 11832, дело № 650/01.12.2021г.; нотариален акт № 141, том IV, рег.№ 11820, дело № 649/01.12.2021г.; скица № 15-122462/ 07.02.2022 г. за ПИ с идентификатор 04234.6987.5, скица № 15-122467/ 07.02.2022 г. за ПИ с идентификатор 04234.6987.6, скица № 15-122460/07.02.2022 г. за ПИ с идентификатор 04234.6987.7,

издадени от СГКК – София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Допълнително със заявление вх.№ САГ22-ГР00-592-(2)/23.09.2022 г. е представено коригирано мотивирано предложение за ПИ с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по КККР на с. Бистрица, ИПУР между о.т. 607 и о.т. 609, район „Панчарево“; копие от уведомление за изготвяне на план/програма до РИОСВ с вх. № 16670/01.09.2022г.; нотариално заверена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО и пълномощно.

С писмо изх. № РПН22-ДИ05-1301-(1)/28.11.2022 г., вх. № в НАГ САГ22-ГР00-592-(4)/28.11.2022 г., кметът на район „Панчарево“ изразява положително становище по отношение на разрешаване изработването на проекта.

Със заявления вх. №№ САГ22-ГР00-592-(6)/13.02.2023 г. и САГ22-ГР00-592-(7)/01.03.2023 г. е представена изясняваща схема към ПУП във връзка с чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заявления вх. № САГ22-ГР00-592-(11/02.08.2023 г. е представено писмо изх. № 16670-8067/27.07.2023 г. на директора на СРИОСВ със становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

Заявлението е разгледано от отделите в НАГ – „УП“, „БД“ 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) и „Земеделска зона“ („Вилна зона за далекоперспективно развитие (Ссб/Жвд), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „МЗ Дент“ ООД, като собственик на ПИ с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 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. 45, м. „в.з. Бистрица-Разширение“ одобрен с Решение № 103 по протокол № 77 от 26.02.2015г. на СОС.

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 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ за „жилищно строителство“ по имотните граници от КК с изключение на частта от имотите попадащи в улица. Предвидени са ниски като характер и свободностоящи като начин на застрояване жилищни сгради с Н≤7.00 м.,

която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 8.

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.

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 устройствен 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.

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 16 772 кв. м.

Приложено е изследване на територията за далекоперспективно развитие, което доказва, че площта на терените с инвестиционна инициатива е 38% от тази на устройствена зона „Жвд“, което обхваща значителна част от площта ѝ.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която заявителят декларира, 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 фактическият състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 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 (Жвд).

С Решение № 400 по т. 10 от Протокол № 56 от 28.06.2018 г. на СОС за съседни ПИ с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17 и 04234.6989.18 по КККР на с. Бистрица е допуснато изработване на ПУП

и за инфраструктурата е осигурено финансиране, поради което устройството и застрояването на ПИ с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 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. 8 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 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по КККР на с. Бистрица 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:

29.8.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

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

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Боян Недев /главен експерт в отдел „УП“/
инж. Ст. Стойчева - главен 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 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащи в територия за далекоперспективно развитие

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ22-ГР00-592/10.03.2022г. от „МЗ Дент“ ООД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т. 607 и о.т. 609, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса, пълномощно, мотивирано предложение за ПРЗ и ИПУР; задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; нотариален акт № 144, том IV, рег.№ 11832, дело № 650/01.12.2021г.; нотариален акт № 141, том IV, рег.№ 11820, дело № 649/01.12.2021г.; скица № 15-122462/ 07.02.2022 г. за ПИ с идентификатор 04234.6987.5, скица № 15-122467/ 07.02.2022 г. за ПИ с идентификатор 04234.6987.6, скица № 15-122460/07.02.2022 г. за ПИ с идентификатор 04234.6987.7, издадени от СГКК – София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Допълнително със заявление вх.№ САГ22-ГР00-592-(2)/23.09.2022 г. е представено коригирано мотивирано предложение за ПИ с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по КККР на с. Бистрица, ИПУР между о.т. 607 и о.т. 609, район „Панчарево“; копие от уведомление за изготвяне на план/програма до РИОСВ с вх. № 16670/01.09.2022г.; нотариално заверена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО и пълномощно.

С писмо изх. № РПН22-ДИ05-1301-(1)/28.11.2022 г., вх. № в НАГ САГ22-ГР00-592-(4)/28.11.2022 г., кметът на район „Панчарево“ изразява положително становище по отношение на разрешаване изработването на проекта.

Със заявления вх. №№ САГ22-ГР00-592-(6)/13.02.2023 г. и САГ22-ГР00-592-(7)/01.03.2023 г. е представена изясняваща схема към ПУП във връзка с чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заявления вх. № САГ22-ГР00-592-(11/02.08.2023 г. е представено писмо изх. № 16670-8067/27.07.2023 г. на директора на СРИОСВ със становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

Заявлението е разгледано от отделите в НАГ - „УП“, „БД“ 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) и „Земеделска зона“ („Вилна зона за далекоперспективно развитие (Ссб/Жвд), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „МЗ Дент“ ООД, като собственик на ПИ с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 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. 45, м. „в.з. Бистрица-Разширение“ одобрен с Решение № 103 по протокол № 77 от 26.02.2015г. на СОС.

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 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ за „жилищно строителство“ по имотните граници от КК с изключение на частта от имотите попадащи в улица. Предвидени са ниски като характер и свободностоящи като начин на застрояване жилищни сгради с $H \leq 7.00$ м., която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 8.

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.

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.

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 16 772 кв. м.

Приложено е изследва не на територията за далекоперспективно развитие, което доказва, че площта на терените с инвестиционна инициатива е 38% от тази на устройствена зона „Жвд“, което обхваща значителна част от площта ѝ.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която заявителят декларира, 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 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 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 (Жвд).

С Решение № 400 по т. 10 от Протокол № 56 от 28.06.2018 г. на СОС за съседни ПИ с идентификатори 04234.6989.5, 04234.6989.17 и 04234.6989.18 по КККР на с. Бистрица е допуснато изработване на ПУП и за инфраструктурата е осигурено финансиране, поради което устройството и застрояването на ПИ с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по КККР на с. Бистрица, следва да се допусне преди 2025 г.

Правно основание за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15 от ЗУЗСО, устройствени категории по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

Допуска устройство и застрояване преди 2025 г. на поземлени имоти с идентификатори 04234.6987.5, 04234.6987.6 и 04234.6987.7 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) 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 № ... от2023 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

 Възстановим 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:

Арх. Боян Недев /гл. експерт в отдел „УП“/
инж. Ст. Стойчева - главен експерт в отдел „УП“