



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, [nag.sofia.bg](mailto:office@sofia-agk.com), office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков — главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII–„за хотел“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.508.1765 по КККР, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ — част изток, район „Сердика“ и свързаното с това изменение на уличната регулация от о.т.665 до о.т.670 за създаване на нова заградена улица по о.т.669а до о.т.669б, както и изменение в общите граници с контактни УПИ IV-862, УПИ V-861, УПИ VI-860, УПИ VII-859.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ19-ГРОО-1371/17.06.2019 г. от Еленка Ранделова и Стоянка Печанова, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план — изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XVI-общ. и УПИ XVII–„за хотел“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.508.1765, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ — част изток, район „Сердика“.

Към заявлението са приложени следните документи: графично мотивирано предложение за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ); задание за изработване на ПУП; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; нотариален акт № 193, том

II, дело № 619, вх. рег. № 1478 от 2006 г.; нотариален акт № 182, том CLIX, дело № 49736, вх. № 69706 от 2014 г. за поправка на нотариален акт № 11, том I, дело № 11, рег. № 2871 от 2006 г.; скица с № 15-466294-09.07.2018 г. за ПИ с идентификатор 68134.508.1765 по КKKP на район „Сердика“, издадена от СГKK – гр. София; скица № AC-94-C-164/09.12.2005 г. за ПИ № 1765 от кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“, издадена от район „Сердика“; документ за внесена административна такса.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства – КТ и ИМ“, отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ и „Правно-нормативно обслужване“ са гадени становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (ЖМ), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-185/11.03.2020 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII-„за хотел“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.508.1765 по КKKP, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток, район „Сердика“ и свързаното с това изменение на уличната регулация от о.т.665 до о.т.670 за създаване на нова задънена улица по о.т.669а до о.т.669б, както и изменение в общите граници с контактни УПИ XVII-„за хотел“, УПИ IV-862, УПИ V-861, УПИ VI-860, УПИ VII-859.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(1)/20.03.2020 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Сердика“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ20-ВК08-617-(1)/05.05.2020 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че заповедта е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(4)/24.11.2020 г. от „Домус Реа“ ЕООД чрез пълномощник е внесен за одобряване проект за ИПРЗ на УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII-„за хотел“ за самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.508.1765 в осем нови УПИ, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток, район „Сердика“, изменение на уличната регулация от о.т.665 до о.т.670 за създаване на нова задънена улица по о.т.669а до о.т.669б и изменение на контактни УПИ.

Към заявлението са приложени: пълномощно, нотариален акт № 195, дело № 176/18.06.2020 г., с който Стоянка Печанова продава на „Домус Реа“ ЕООД ПИ с идентификатор 68134.508.1765; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, проект за ПУП с обяснителна записка, изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-4324/10.09.2020 г., съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 131/26.10.2020 г., документ за внесена административна такса.

Представени са гендрологично заснемане и експертно становище на наличната дървесна растителност, които са заверени от отдел „БД“ на 15.12.2020 г.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(5)/05.02.2021 г. на заявителя са дадени указания за отстраняване на констатираните неточности и забележки по проекта.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(6)/19.04.2021 г. е внесен коригиран проект за ПУП и план-схема по чл. 108 от ЗУТ за водоснабдяване и канализация, по които с писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(7)/09.09.2021 г. отново са дадени указания.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(8)/07.06.2022 г. е внесен коригиран проект за ПУП.

След допускането на проекта за ПУП за кв. Орландовци към РПИП е одобрена ПИП за ВиК мрежата, поради което отпада процедурирането на представената план-схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“ към проекта за ПУП.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(9)/14.07.2022 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Сердика“ за съобщаване на заинтересуваните лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1371-(12)/15.03.2023 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че проекта за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, в законоустановения срок няма постъпили възражения. Представени са доказателства във връзка със съобщаването.

Проектът за ПУП е разгледан от отделите в НАГ.

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

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-37/16.05.2023 г., т. 5 ОЕСУТ е приел проекта за ПУП с направени служебни предложения: да се представи удостоверение съгласно чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР; в проекта да се покаже унищожаването на старата регулационната граница на УПИ IV-862 и V-861 в дъното на имотите предвид преместването ѝ по имотна граница; да се задраска старата границата на УПИ XVII-„за хотел“, попадаща в новата задънена улица и в нов УПИ XX-1765; на чертежа с ИПЗ да се покаже графично изменението на ПР, съгл. изискванията на Наредба № 8/14.06.2001 г. за ОСУП; в таблицата с устройствени параметри на чертежа с ИПЗ да се впише графа за контактен УПИ XVII-„за хотел“. След изпълнение на служебните предложения ОЕСУТ предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(13)/13.06.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(14)/03.07.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП, по който с писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(17)/01.09.2023 г. са дадени указания за представяне на удостоверение, съгласно чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР, допълване и отстраняване на неточности по проекта за ПУП.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(18)/17.10.2023 г. са представени коригиран проект за ПУП в цифров и графичен вид и удостоверение № 25-289257/12.10.2023 г. от Служба по геодезия, картографи и кадастър (СГКК) — гр. София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и за съгласуване на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(19)/22.11.2023 г. от „Домус Реа“ ЕООД са представени коригирани проекти на ИПР и ИПЗ, както и диск.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Домус Реа“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатор 68134.508.1765, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци – част изток“, съгласно представените документ за собственост и скица от СГКК-гр. София.

Разработката попада в обхвата на подробен устройствен план на м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток, одобрен със заповед № РД-50-09-523/16.10.1996 г. на главния архитект на София, изменен за УПИ IV-862 със заповед № РД-09-100/04.12.1997 г. на кмета на район „Сердика“.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Поземлен имот с идентификатор 68134.508.1765 попада в УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII–„за хотел“ от кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток и в зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) по ОУП на СО/2009 г.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII–„за хотел“ от кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток, като за реализиране на инвестиционните намерения на собственика на ПИ с идентификатор 68134.508.1765 се създават нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС“, УПИ XIX-1765 „за ЖС“, УПИ XX-1765 „за ЖС“, УПИ XXI-1765 „за ЖС“, УПИ XXII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIV-1765 „за ЖС“ и УПИ XXV-1765 „за ЖС“ по имотните граници на имота по КК, при което се заличава УПИ XVI_{общ.}. За транспортното обслужване на новите УПИ XIX-1765 „за ЖС“, УПИ XX-1765 „за ЖС“ и УПИ XXI-1765 „за ЖС“ се предвижда нова загънена улица между о.т.669а/нова/-о.т.669г/нова/-о.т.669в/нова/-о.т.669б/нова/, при което се променят контактни УПИ IV-862, V-861, VI-860 и VII-859. Останалите граници и отреждане на УПИ XVII–„за хотел“, УПИ IV-862, УПИ V-861, УПИ VI-860, УПИ VII-859 остават непроменени, тъй като в настоящото производство няма искане за това от собствениците им и носители на ОВП.

Новите УПИ предмет на настоящата разработка са отредени за ПИ с идентификатор 68134.508.1765 по КККР и са с функционално предназначение „за ЖС“.

Основание за одобряване на проекта за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – с оглед на настъпилите промени в устройствените условия, при които е бил съставен плана на тази част от територията и по отношение привеждане на регулационните граници по имотни и отреждане за имотите по КК, чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение съгласие на собственика на имота за урегулирането му с конкретно предназначение „за ЖС“ и урегулирането на имота в 8 отделни УПИ.

Регулационно транспортният достъп на новообразуваните УПИ е осигурен по улица „Свобода“ по действаща улична регулация и по новообразувана загънена улица.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ИПЗ се предвижда по една свободно стояща като начин и нискоетажна като характер сграда в нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС“, УПИ XIX-1765 „за ЖС“, УПИ XX-1765 „за

ЖС", УПИ XXI-1765 „за ЖС", УПИ XXII-1765 „за ЖС", УПИ XXIII-1765 „за ЖС", УПИ XXIV-1765 „за ЖС" и УПИ XXV-1765 „за ЖС" на 3 етажа с Нк.к. до 10.00 м, без намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица, с оглед нормите на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ. В остатъчен УПИ XVII-„за хотел" е предвидено също свободностоящо нискоетажно застрояване на 3 ет. с Нк.к. до 10.00 м. в съответствие с допустимото в зона „Жм".

Предвид горното, за одобряване на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение имота на заявителя, а за остатъчен УПИ XVII-„за хотел" – чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия с урегулирането на ПИ 68134.508.1765 в самостоятелни УПИ.

Имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм), в която съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 4 предвиденото застрояване е допустимо.

Предвид горното, представеният проект за ПУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЧЕЗ Разпределение България" АД под № 131/26.10.2020 г. и са представени изходни данни от „Софийска вода" АД под № ТУ-4324/10.09.2020 г.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени дендрологично заснемане и експертно становище на наличната гървесна растителност, заверени от отдел „БД" на 15.12.2020 г.

Представено е удостоверение № 25-289257/12.10.2023 г. от Служба по геодезия, картографи и кадастър (СГКК) – гр. София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и за съгласуване на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ. Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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.

Поради факта, че с този проект се предвижда изграждане на нова задънена улица по о.т.669а/нова/-о.т.669г/нова/-о.т.669в/нова/-о.т.669б/нова/, която улица попада в имот, собственост на юридическо лице и е необходимо провеждането на процедури по отчуждаване, то компетентен да одобри ПУП е Столичният общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

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 във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ; чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 от Приложение към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на № ЕС-Г-37/16.05.2023 г., т. 5, 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

Съгласували чрез АИСНАГ
урб. Златко Терзиев – Директор дирекция ТП
Д. Петрова – Директор дирекция ПНО
(Съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г.)
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел УП

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. Маргарита Ставрева /Специалист в отдел „УП“/
Инж. Евгения Тонова /Главен експерт в отдел „УП“/
Мая Кръстановна /Главен юристконсулт 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) – Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII–„за хотел“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.508.1765 по КKKP, кв. 27, м. „Орландовци–Малашевци“ – част изток, район „Сердика“ и свързаното с това изменение на уличната регулация от о.т.665 до о.т.670 за създаване на нова задънена улица по о.т.669а до о.т.669б, както и изменение в общите граници с контактни УПИ IV–862, УПИ V–861, УПИ VI–860, УПИ VII–859.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ19–ГРОО–1371/17.06.2019 г. от Еленка Ранделова и Стоянка Печанова, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XVI–общ. и УПИ XVII–„за хотел“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.508.1765, кв. 27, м. „Орландовци–Малашевци“ – част изток, район „Сердика“.

Към заявлението са приложени следните документи: графично мотивирано предложение за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ); задание за изработване на ПУП; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; нотариален акт № 193, том II, дело № 619, вх. рег. № 1478 от 2006 г.; нотариален акт № 182, том CLIX, дело № 49736, вх. № 69706 от 2014 г. за поправка на нотариален акт № 11, том I, дело № 11, рег. № 2871 от 2006 г.; скица с № 15–466294–09.07.2018 г. за ПИ с идентификатор 68134.508.1765 по КKKP на район „Сердика“, издадена от СГKK – гр. София; скица № AC–94–C–164/09.12.2005 г. за ПИ № 1765 от кв. 27, м. „Орландовци–Малашевци“, издадена от район „Сердика“; документ за внесена административна такса.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства – КТ и ИМ“, отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ и „Правно-нормативно обслужване“ с дадени становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-185/11.03.2020 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII-„за хотел“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.508.1765 по ККР, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток, район „Сердика“ и свързаното с това изменение на уличната регулация от о.т.665 до о.т.670 за създаване на нова задънена улица по о.т.669а до о.т.669б, както и изменение в общите граници с контактни УПИ XVII-„за хотел“, УПИ IV-862, УПИ V-861, УПИ VI-860, УПИ VII-859.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(1)/20.03.2020 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Сердика“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ20-ВК08-617-(1)/05.05.2020 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че заповедта е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(4)/24.11.2020 г. от „Домус Реа“ ЕООД чрез пълномощник е внесен за одобряване проект за ИПРЗ на УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII-„за хотел“ за самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.508.1765 в осем нови УПИ, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток, район „Сердика“, изменение на уличната регулация от о.т.665 до о.т.670 за създаване на нова задънена улица по о.т.669а до о.т.669б и изменение на контактни УПИ.

Към заявлението са приложени: пълномощно, нотариален акт № 195, дело № 176/18.06.2020 г., с който Стоянка Печанова продава на „Домус Реа“ ЕООД ПИ с идентификатор 68134.508.1765; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, проект за ПУП с обяснителна записка, изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-4324/10.09.2020 г., съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 131/26.10.2020 г., документ за внесена административна такса.

Представени са гендрологично заснемане и експертно становище на наличната гървесна растителност, които са заверени от отдел „БД“ на 15.12.2020 г.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(5)/05.02.2021 г. на заявителя са дадени указания за отстраняване на констатираните неточности и забележки по проекта.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(6)/19.04.2021 г. е внесен коригиран проект за ПУП и план-схема по чл. 108 от ЗУТ за водоснабдяване и канализация, по които с писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(7)/09.09.2021 г. отново са дадени указания.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(8)/07.06.2022 г. е внесен коригиран проект за ПУП.

След допускането на проекта за ПУП за кв. Орландовци към РПИП е одобрена ПИП за ВиК мрежата, поради което отпада процедурането на представената план-схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“ към проекта за ПУП.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(9)/14.07.2022 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Сердика“ за съобщаване на заинтересуваните лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1371-(12)/15.03.2023 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че проекта за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, в законоустановения срок няма постъпили възражения. Представени са доказателства във връзка със съобщаването.

Проектът за ПУП е разгледан от отделите в НАГ.

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

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-37/16.05.2023 г., т. 5 ОЕСУТ е приел проекта за ПУП с направени служебни предложения: да се представи удостоверение съгласно чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКР; в проекта да се покаже унищожаването на старата регулационната граница на УПИ IV-862 и V-861 в гъното на имотите предвид преместването ѝ по имотна граница; да се задраска старата границата на УПИ XVII-„за хотел“, попадаща в новата задънена улица и в нов УПИ XX-1765; на чертежа с ИПЗ да се покаже графично изменението на ПР, съгл. изискванията на Наредба № 8/14.06.2001 г. за ОСУП; в таблицата с устройствени параметри на чертежа с ИПЗ да се впише графа за контактен УПИ XVII-„за хотел“. След изпълнение на служебните предложения ОЕСУТ предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(13)/13.06.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(14)/03.07.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП, по който с писмо изх. № САГ20-ГР00-1371-(17)/01.09.2023 г. са дадени указания за представяне на удостоверение, съгласно чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКР, допълване и отстраняване на неточности по проекта за ПУП.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(18)/17.10.2023 г. са представени коригиран проект за ПУП в цифров и графичен вид и удостоверение № 25-289257/12.10.2023 г. от Служба по геодезия, картографи и кадастър (СГКК) – гр. София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и за съгласуване на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1371-(19)/22.11.2023 г. от „Домус Реа“ ЕООД са представени коригирани проекти на ИПР и ИПЗ, както и диск.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Домус Реа“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатор 68134.508.1765, кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци – част изток“, съгласно представения документ за собственост и скица от СГКК-гр. София.

Разработката попада в обхвата на подробен устройствен план на м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток“, одобрен със заповед № РД-50-09-523/16.10.1996 г. на главния архитект на София, изменен за УПИ IV-862 със заповед № РД-09-100/04.12.1997 г. на кмета на район „Сердика“.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Поземлен имот с идентификатор 68134.508.1765 попада в УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII-„за хотел“ от кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток и в зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоектажно застрояване“ (Жм) по ОУП на СО/2009 г.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII-„за хотел“ от кв. 27, м. „Орландовци-Малашевци“ – част изток“, като за реализиране на инвестиционните намерения на собственика на ПИ с идентификатор 68134.508.1765 се създават нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС“, УПИ XIX-1765 „за ЖС“, УПИ XX-1765 „за ЖС“, УПИ XXI-1765 „за ЖС“, УПИ XXII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIV-1765 „за ЖС“ и УПИ XXV-1765 „за ЖС“ по имотните граници на имота по КК, при което се заличава УПИ XVI_{общ.}. За транспортното обслужване на новите УПИ XIX-1765 „за ЖС“, УПИ XX-1765 „за ЖС“ и УПИ XXI-1765 „за ЖС“ се предвижда нова задънена улица между о.т.669а/нова/-о.т.669г/нова/-о.т.669в/нова/-о.т.669б/нова/, при което се променят контактни УПИ IV-862, V-861, VI-860 и VII-859. Останалите граници и отреждане на УПИ XVII-„за хотел“, УПИ IV-862, УПИ V-861, УПИ VI-860, УПИ VII-859 остават непроменени, тъй като в настоящото производство няма искане за това от собствениците им и носители на ОВП.

Новите УПИ предмет на настоящата разработка са отредени за ПИ с идентификатор 68134.508.1765 по КККР и са с функционално предназначение „за ЖС“.

Основание за одобряване на проекта за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – с оглед на настъпилите промени в устройствените условия, при които е бил съставен плана на тази част от територията и по отношение привеждане на регулационните граници по имотни и отреждане за имотите по КК, чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение съгласие на собственика на имота за урегулирането му с конкретно предназначение „за ЖС“ и урегулирането на имота в 8 отделни УПИ.

Регулационно транспортният достъп на новообразуваните УПИ е осигурен по улица „Свобода“ по действаща улична регулация и по новообразувана задънена улица.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ИПЗ се предвижда по една свободно стояща като начин и нискоетажна като характер сграда в нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС“, УПИ XIX-1765 „за ЖС“, УПИ XX-1765 „за ЖС“, УПИ XXI-1765 „за ЖС“, УПИ XXII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIV-1765 „за ЖС“ и УПИ XXV-1765 „за ЖС“ на 3 етажа с Нк.к. до 10.00 м, без намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица, с оглед нормите на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ. В остатъчен УПИ XVII-„за хотел“ е предвидено също свободностоящо нискоетажно застрояване на 3 ет. с Нк.к. до 10.00 м. в съответствие с допустимото в зона „Жм“.

Предвид горното, за одобряване на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение имота на заявителя, а за остатъчен УПИ XVII-„за хотел“ – чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия с урегулирането на ПИ 68134.508.1765 в самостоятелни УПИ.

Имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), в която съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, устройствена категория по т.4 предвиденото застрояване е допустимо.

Предвид горното, представеният проект за ПУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 131/26.10.2020 г. и са представени изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-4324/10.09.2020 г.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени гендрологично заснемане и експертно становище на наличната гървесна растителност, заверени от отдел „БД“ на 15.12.2020 г.

Представено е удостоверение № 25-289257/12.10.2023 г. от Служба по геодезия, картографи и кадастър (СГКК) – гр. София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и за съгласуване на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПЗ от компетентния за това орган, внесенят проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ. Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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.

Поради факта, че с този проект се предвижда изграждане на нова загънена улица по о.т.669а/нова/-о.т.669г/нова/-о.т.669в/нова/-о.т.669б/нова/, която улица попада в имот, собственост на юридическо лице и е необходимо провеждането на процедури по отчуждаване, то компетентен да одобри ПУП е Столичният общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

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 във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ; чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 от Приложение към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на № ЕС-Г-37/16.05.2023 г., т. 5

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за улична регулация между о.т.226 и о.т.669 за създаване на нова загънена улица между о.т.669а/нова/-о.т.669г/нова/-о.т.669в/нова/-о.т.669б/нова/, при което се променят контактни УПИ IV-862,V-861, VI-860 и VII-859, кв. 27, м. „Орланговци-Малашевци“ – част изток“, район „Сердика“ по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация на УПИ XVI_{общ.} и УПИ XVII-„за хотел“ от кв. 27, м. „Орланговци-Малашевци“—част изток“, район „Сердика“, за отпадане на УПИ XVI_{общ.} и образуване на нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС“, УПИ XIX-1765 „за ЖС“, УПИ XX-1765 „за ЖС“, УПИ XXI-1765 „за ЖС“, УПИ XXII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIV-1765 „за ЖС“, УПИ XXV-1765 „за ЖС“, за поземлен имот с идентификатор 68134.508.1765 и остатъчен УПИ XVII-„за хотел“ по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване за нови УПИ XVIII-1765 „за ЖС“, УПИ XIX-1765 „за ЖС“, УПИ XX-1765 „за ЖС“, УПИ XXI-1765 „за ЖС“, УПИ XXII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIII-1765 „за ЖС“, УПИ XXIV-1765 „за ЖС“, УПИ XXV-1765 „за ЖС“ и остатъчен УПИ XVII-„за хотел“, кв. 27, м. „Орланговци-Малашевци“ – част изток“, район „Сердика“, съгласно приложения проект.

След влизане в сила на решението, 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 и дъно.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (pag.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 „Сердика“, 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 2024 г., Протокол № .. от2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

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

 Невалиден подпис

X Десислава Петрова

ВРИД директор на дирекция ПНО
съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.0...

Съгласували чрез АИСНАГ
урб. Златко Терзиев – Директор дирекция ТП
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел УП

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. Маргарита Ставрева /Специалист в отдел „УП“/
Инж. Евгения Тонова /Главен експерт в отдел „УП“/
Мая Кръстанова /Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“/