



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
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на ПУП – изменение на плана за улична регулация при о.м.118 по плана на м. „с. Герман“ и на улица от о.м.334 през о.м.334а (нова) до о.м.335 по плана на м. „с. Герман-Терасите“; План за улична регулация за: нова улица от о.м.118 – о.м.314–о.м. 315 до о.м.316; нова улица от о.м.299 – о.м.300 – о.м.316 – о.м.301 – о.м.302 до о.м.278; нова улица от о.м.278 – о.м.276 – о.м.276а – о.м.269 – о.м.269а– о.м.319 – о.м.254 – о.м.270 – о.м.271 – о.м.272 – о.м.273 – о.м.274 – о.м.262 – о.м.275 – о.м.284 – о.м.290 – о.м.291 – о.м.292 – о.м.293 – о.м.294 – о.м.295 – о.м.296 – о.м.297 до о.м.334а; нова улица от о.м.284 – о.м.258 – о.м.318; нова задънена улица от о.м.258 – о.м.259 – о.м.260 до о.м.261; нова улица от о.м.318 – о.м.317 – о.м.250 – о.м.251 – о.м.252 – о.м.253 до о.м.255; нова задънена улица от о.м.269а до о.м.277; План за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831. 6508.309 за създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за „ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8, УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“ и план-схеми по чл.108 от ЗУТ-части Електроснабдяване, Водоснабдяване и канализация (ВуК) и Вертикално планиране (ВП).

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ20-ГР00-1051/01.06.2020 г. от „КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС“ АД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Герман, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса, задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ за изработване на проект за ПУП-ПРЗ; мотивирано предложение в

Документ, подписан с електронен подпис

графичен вид; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; 5 броя скици за ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309, издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София).

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(1)/03.06.2020 г. са внесени нотариален акт № 46, том ССІ, вх. рег. № 82033, дело № 63042 от 06.12.2019 г. за ПИ 14831.6508.2335 и 14831.6508.218; нотариален акт № 157, том ІІІ, вх. рег. № 23739, дело № 16655 от 18.04.2018 г. за ПИ 14831.6508.219 и двата акта на името на „КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС“ АД; Решение на ПК № 3127/29.10.2006 г. на Общинска служба по земеделие и гори при община Панчарево (ОСЗГ Панчарево); Заповеди №№ РД-64-145/21.09.2007 г. и РПН19-РД56-15/15.09.2019 г.; 2 броя удостоверения за наследници и удостоверение за идентичност на лице с различни имена.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(2)/30.09.2020 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Панчарево“ за становище.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(3)/30.09.2020 г. възложителите са уведомени, че съгласно чл.124а, ал. 5 от ЗУТ искането за разрешение изработване на проект трябва да бъде изявено от всички собственици на ПИ, като заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(4)/02.10.2020 г. от Боряна Трендафилова са внесени: нотариален акт № 38, том CV, вх. рег. № 42186, дело № 32279 от 04.08.2020 г. за ПИ 14831.6508.308 и 14831.6508.309 и заглавие по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, подписано от Боряна Трендафилова и заявление от Атанас Хаджиев, собствениците на ПИ с идентификатори 14831.6508.308 и 14831.6508.309.

В писмо изх. № РПН20-ДИ05-968-(1)/21.10.2020 г., вх. № 8 НАГ САГ20-ГР00-1051-(5)/26.10.2020 г. с приложено становище кметът на район „Панчарево“ не възразява по мотивираното предложение.

Със Заповед № РА50-109/22.02.2021 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на проект за ПУП –ИПУР, ПУР и ПРЗ в териториален обхват 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 по КККР на с. Герман, район „Панчарево“, изменение на плана за улична регулация от о.м.119-о.м. 118 до о.м.125 по плана на с. Герман и нови улици по о.м.118-о.м. 314-о.м. 315-о.м. 300-о.м. 301-о.м. 302-о.м. 278-о.м. 276-о.м. 277-о.м. 269-о.м. 319-о.м. 254-о.м.255-о.м. 256-о.м. 261-о.м. 260, от о.м.261-о.м. 250-о.м. 257 и от о.м.250-о.м. 251-о.м. 252-о.м. 253, м. „с. Герман-Терасите“.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(7)/23.02.2021 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1051-(8)/26.05.2021 г. от район „Панчарево“ са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(9)/08.03.2022 г. от Чавдар Величков, управител на „КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС“ АД е внесено ново мотивирано предложение в разширен обхват, като същото предвижда създаване на нови УПИ І-218 „за ЖС“, УПИ ІІ-2335 „за „ЖС“, УПИ ІІІ-219 „за ЖС“ в нов кв. 8, УПИ ІV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“. Предвижда се разширяване обхвата на новопредвидената

улична мрежа с цел осигуряване на достъп новосъздадените УПИ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(10)/14.03.2022 г. искането е потвърдено от Атанас Хаджиев и Боряна Трендафилова.

Със заповед № РА50-438/04.05.2022 г. на главния архитект на Столична община е допълнена заповед № РА50-109/22.02.2021 г. на главния архитект на Столична община, като обхвата е разширен съгласно новото мотивирано предложение.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(11)/11.05.2022 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1051-(12)/08.07.2022 г. кметът на район „Панчарево“ ни уведомява, че са изпълнени процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(13)/26.10.2022 г. е внесен за одобряване проект за ПУП в разрешения обхват.

Към проекта са приложени: писмо изх. № СК33В-02-241-/1/20.10.2022 г. от БД „Дунавски район“ със становище, че съгласува проекта; становище на РИОСВ-София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени на 08.08.2022 г. от НАГ, в изпълнение изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; ПКТП.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(14)/28.10.2022 г. са внесени план-схема по част „Електроснабдяване“ и изходни данни и план-схема по част ВиК.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(15)/10.11.2022 г. е внесена план-схема по част Вертикално планиране.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(16)/25.11.2022 г. е изпратено обявление до „Държавен вестник“, а с писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(17)/25.11.2022 г. проектът за ПУП и план-схемите са изпратени в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 2 във връзка с ал. 1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане на проекта на основание чл. 12, т. 1 от ЗУЗСО.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1051-(21)/ 28.04.2023 г. кметът на район „Панчарево“ с приложени писмени доказателства удостоверява, че проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица на основание чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ като в законоустановения срок са постъпили 3 жалби и едно възражение. Съобщението по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ е обнародвано в „Държавен вестник“ бр. 97/06.12.2022 г. Със заповед № РПН23-РД09-8/25.01.2023 г. на кмета на район „Панчарево“ е наредено провеждане на обществено обсъждане на проекта. Приложени са доказателства за провеждане на общественото обсъждане и протокол.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-59/01.08.2023 г., т. 8 от дневния ред със служебни предложения: да се представи удостоверение от СГКК – гр. София в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2017г. за ССПКККР; да се представи коригирана по проекта за ИПУР схема за вертикално планиране; да се постави таблица с устройствените параметри на проекта за ПРЗ. След изпълнение на служебните предложения е предложено да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(25)/27.09.2023 г. е внесен ПКТП, а със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(26)/05.10.2023 г. е внесен идеен нивелетен план, и двата коригирани спрямо приетия проект за ПУР.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(27)/20.11.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(28)/18.12.2023 г. е внесено удостоверение от СГКК за приемане на проекта за изменение на КК в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2017г. за ССПККР.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от "КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС" АД, собственик на ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219 и 14831.6508.2335 и Боряна Трендафилова и Атанас Хаджиев, собственици на ПИ с идентификатори 14831.6508.308 и 14831.6508.309 по ККР на с. Герман, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК-София.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-37/04.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр (АГКК).

Разработката е контактна на подробния устройствен план на м. „с. Герман“, одобрен със заповед № РД-50-09-324/15.10.1985 г. на главен архитект на София и на плана за регулация и застрояване на м. „с. Герман-Терасите“, одобрен с решение № 228 по протокол №15/11.06.2020 г. на СОС.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда урежулиране на ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 за създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“ като регулационните линии на новите УПИ са съвместени с границите на имотите от кадастралната карта с изключение на частите, попадащи под улична регулация.

Основание за одобряване на проект за ПР за нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ - урежулиране на неурежулиран поземлен имот, като вътрешните регулационни граници съвпадат с имотните, а за УПИ IV-308,309 „за ЖС“ – чл. 17, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 3 от ЗУТ - урежулиране на неурежулирани поземлени имоти за обединяването им в общ УПИ.

Поземлените имоти, попадащи в новите УПИ са собственост на едни и същи лица, поради което не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

С проекта в частта на ИПУР и ПУР се предвижда изменение на плана за улична регулация при о.м.118 по плана на м. „с. Герман“ и на улица от о.м.334 през о.м.334а (нова) до о.м.335 по плана на м. „с. Герман-Терасите“ за създаване на нови улици, както следва: нова улица от о.м.118 – о.м.314 – о.м.315 до о.м.316; нова улица от о.м.299 – о.м.300 – о.м.316 – о.м.301 – о.м.302 до о.м.278; нова улица от о.м.278 – о.м.276 – о.м.276а – о.м.269 – о.м.269а – о.м.319 – о.м.254 – о.м.270 – о.м.271 – о.м.272 – о.м.273 – о.м.274 – о.м.262 – о.м.275 – о.м.284 – о.м.290 – о.м.291 – о.м.292 – о.м.293 – о.м.294 – о.м.295 – о.м.296 – о.м.297 до о.м.334а; нова улица от о.м.284 –

о.т.258 – о.т.318; нова загънена улица от о.т.258 – о.т.259 – о.т.260 до о.т.261; нова улица от о.т.318 – о.т.317 – о.т.250 – о.т.251 – о.т.252 – о.т.253 до о.т.255; нова загънена улица от о.т.269а до о.т.277. ИПУР и ПУР се предвиждат с оглед осигуряване на необходимия транспортен достъп до новите УПИ.

За одобряване на проект за ПУП – ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ е по новопредвидената улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ПЗ в новите УПИ I-218 „за ЖС“ в нов кв. 8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“ е предвидено изграждането на свободностоящи като начин, ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Н)≤8,5 м. във всяко от новите УПИ. В нови УПИ II-2335 „за „ЖС“ и УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8 е предвидено изграждането на свързано като начин застрояване, разположено на страничната регулационна граница между двата УПИ, и ниско като характер застрояване на двуетажни жилищни сгради с височина (Н)≤8,5 м. във всяко от новите УПИ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ, чл. 31, ал. 4 от ЗУТ относно разстоянията между сградите през страничната регулационна линия, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през гръно на новите УПИ, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване, както и чл. 21, ал. 2 от ЗУТ по отношение на пълното покриване на калканните стени.

По ОУП на СО/2009 г. имотите – предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствени зони „Вилна зона“ (ЖВ) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ („Тзв“), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвиденото предназначение на новите УПИ „за ЖС“ и предвиденото в същите застрояване са допустими в устройствена зона „ЖВ“, съгласно т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която попадат имотите.

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

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани 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.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижими имоти – частна собственост за изграждане на обект – публична общинска собственост– улица.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 8 и 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-59/01.08.2023 г., т. 8 от дневния ред предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

 Невалиден подпис

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Десислава Петрова – Директор на Дирекция „ПНО“

(Съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г.)

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева /Главен експерт в отдел „УП“

арх. Боян Недев /Главен експерт в отдел „УП“/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

П Р О Е К Т

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

ЗА: Одобряване на ПУП – изменение на плана за улична регулация при о.м.118 по плана на м. „с. Герман“ и на улица от о.м.334 през о.м.334а (нова) до о.м.335 по плана на м. „с. Герман-Терасите“; План за улична регулация за: нова улица от о.м.118 – о.м.314–о.м. 315 до о.м.316; нова улица от о.м.299 – о.м.300 – о.м.316 – о.м.301 – о.м.302 до о.м.278; нова улица от о.м.278 – о.м.276 – о.м.276а – о.м.269 – о.м.269а– о.м.319 – о.м.254 – о.м.270 – о.м.271 – о.м.272 – о.м.273 – о.м.274 – о.м.262 – о.м.275 – о.м.284 – о.м.290 – о.м.291 – о.м.292 – о.м.293 – о.м.294 – о.м.295 – о.м.296 – о.м.297 до о.м.334а; нова улица от о.м.284 – о.м.258 – о.м.318; нова задънена улица от о.м.258 – о.м.259 – о.м.260 до о.м.261; нова улица от о.м.318 – о.м.317 – о.м.250 – о.м.251 – о.м.252 – о.м.253 до о.м.255; нова задънена улица от о.м.269а до о.м.277; План за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831. 6508.309 за създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за „ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8, УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“ и план-схеми по чл.108 от ЗУТ-части Електроснабдяване, Водоснабдяване и канализация (ВуК) и Вертикално планиране (ВП).

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ20-ГР00-1051/01.06.2020 г. от „КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС“ АД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Герман, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса, задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ за изработване на проект за ПУП-ПРЗ; мотивирано предложение в графичен вид; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; 5 броя скици за ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309, издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър-София

[СГКК-София).

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(1)/03.06.2020 г. са внесени нотариален акт № 46, том ССІ, вх. рег. № 82033, дело № 63042 от 06.12.2019 г. за ПИ 14831.6508.2335 и 14831.6508.218; нотариален акт № 157, том LII, вх. рег. № 23739, дело № 16655 от 18.04.2018 г. за ПИ 14831.6508.219 и двата акта на името на „КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС“ АД; Решение на ПК № 3127/29.10.2006 г. на Общинска служба по земеделие и гори при община Панчарево (ОСЗГ Панчарево); Заповеди №№ РД-64-145/21.09.2007 г. и РПН19-РД56-15/15.09.2019 г.; 2 броя удостоверения за наследници и удостоверение за идентичност на лице с различни имена.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(2)/30.09.2020 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Панчарево“ за становище.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(3)/30.09.2020 г. възложителите са уведомени, че съгласно чл.124а, ал. 5 от ЗУТ искането за разрешение изработване на проект трябва да бъде изявено от всички собственици на ПИ, като заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(4)/02.10.2020 г. от Боряна Трендафилова са внесени: нотариален акт № 38, том CV, вх. рег. № 42186, дело № 32279 от 04.08.2020 г. за ПИ 14831.6508.308 и 14831.6508.309 и заглавие по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, подписано от Боряна Трендафилова и заявление от Атанас Хаджиев, собствениците на ПИ с идентификатори 14831.6508.308 и 14831.6508.309.

В писмо изх. № РПН20-ДИ05-968-(1)/21.10.2020 г., вх. № 8 НАГ САГ20-ГР00-1051-(5)/26.10.2020 г. с приложено становище кметът на район „Панчарево“ не възразява по мотивираното предложение.

Със Заповед № РА50-109/22.02.2021 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на проект за ПУП –ИПУР, ПУР и ПРЗ в териториален обхват 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 по КККР на с. Герман, район „Панчарево“, изменение на плана за улична регулация от о.т.119-о.т. 118 до о.т.125 по плана на с. Герман и нови улици по о.т.118-о.т. 314-о.т. 315-о.т. 300-о.т. 301-о.т. 302-о.т. 278-о.т. 276-о.т. 277-о.т.269-о.т. 319-о.т. 254-о.т.255-о.т. 256-о.т. 261-о.т. 260, от о.т.261-о.т. 250-о.т. 257 и от о.т.250-о.т. 251-о.т. 252-о.т. 253, м. „с. Герман-Терасите“.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(7)/23.02.2021 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1051-(8)/26.05.2021 г. от район „Панчарево“ са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(9)/08.03.2022 г. от Чавдар Величков, управител на „КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС“ АД е внесено ново мотивирано предложение в разширен обхват, като същото предвижда създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за „ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8, УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“. Предвижда се разширяване обхвата на новопредвидената улична мрежа с цел осигуряване на достъп новосъздадените УПИ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(10)/14.03.2022 г. искането е потвърдено от Атанас Хаджиев и Боряна Трендафилова.

Със заповед № РА50-438/04.05.2022 г. на главния архитект на Столична община е допълнена заповед № РА50-109/22.02.2021 г. на главния архитект на Столична община, като обхвата е разширен съгласно новото мотивирано предложение.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(11)/11.05.2022 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1051-(12)/08.07.2022 г. кметът на район „Панчарево“ ни уведомява, че са изпълнени процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(13)/26.10.2022 г. е внесен за одобряване проект за ПУП в разрешенния обхват.

Към проекта са приложени: писмо изх. № СК33В-02-241-/1/20.10.2022 г. от БД „Дунавски район“ със становище, че съгласува проекта; становище на РИОСВ-София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени на 08.08.2022 г. от НАГ, в изпълнение изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; ПКТП.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(14)/28.10.2022 г. са внесени план-схема по част „Електроснабдяване“ и изходни данни и план-схема по част ВиК.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(15)/10.11.2022 г. е внесена план-схема по част Вертикално планиране.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(16)/25.11.2022 г. е изпратено обявление до „Държавен вестник“, а с писмо изх. № САГ20-ГР00-1051-(17)/25.11.2022 г. проектът за ПУП и план-схемите са изпратени в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 2 във връзка с ал. 1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане на проекта на основание чл. 12, т. 1 от ЗУЗСО.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1051-(21)/ 28.04.2023 г. кметът на район „Панчарево“ с приложени писмени доказателства удостоверява, че проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица на основание чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ като в законоустановения срок са постъпили 3 жалби и едно възражение. Съобщението по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ е обнародвано в „Държавен вестник“ бр. 97/06.12.2022 г. Със заповед № РПН23-РД09-8/25.01.2023 г. на кмета на район „Панчарево“ е наредено провеждане на обществено обсъждане на проекта. Приложени са доказателства за провеждане на общественото обсъждане и протокол.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-59/01.08.2023 г., т. 8 от дневния ред със служебни предложения: да се представи удостоверение от СГКК – гр. София в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2017г. за ССПККР; да се представи коригирана по проекта за ИПУР схема за вертикално планиране; да се постави таблица с устройствените параметри на проекта за ПРЗ. След изпълнение на служебните предложения е предложено да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(25)/27.09.2023 г. е внесен ПКТП, а със заявление вх. № САГ20-ГР00-1051-(26)/05.10.2023 г. е внесен идеен нивелетен план, и двата коригирани спрямо приетия проект за ПУР.

Със заявление вх. № САГ20-ГРОО-1051-(27)/20.11.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГРОО-1051-(28)/18.12.2023 г. е внесено удостоверение от СГКК за приемане на проекта за изменение на КК в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2017г. за ССПККР.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от "КАПРИДЖЕМИНИ ХАУС" АД, собственик на ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219 и 14831.6508.2335 и Боряна Трендафилова и Атанас Хаджиев, собственици на ПИ с идентификатори 14831.6508.308 и 14831.6508.309 по КККР на с. Герман, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК-София.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-37/04.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Разработката е контактна на подробния устройствен план на м. „с. Герман“, одобрен със заповед № РД-50-09-324/15.10.1985 г. на главен архитект на София и на плана за регулация и застрояване на м. „с. Герман-Терасите“, одобрен с решение № 228 по протокол №15/11.06.2020 г. на СОС.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда урежулиране на ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 за създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“ като регулационните линии на новите УПИ са съвместени с границите на имотите от кадастралната карта с изключение на частите, попадащи под улична регулация.

Основание за одобряване на проект за ПР за нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ - урежулиране на неурежулиран поземлен имот, като вътрешните регулационни граници съвпадат с имотните, а за УПИ IV-308,309 „за ЖС“ — чл. 17, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 3 от ЗУТ - урежулиране на неурежулирани поземлени имоти за обединяването им в общ УПИ.

Поземлените имоти, попадащи в новите УПИ са собственост на едни и същи лица, поради което не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

С проекта в частта на ИПУР и ПУР се предвижда изменение на плана за улична регулация при о.т.118 по плана на м. „с. Герман“ и на улица от о.т.334 през о.т.334а (нова) до о.т.335 по плана на м. „с. Герман-Терасите“ за създаване на нови улици, както следва: нова улица от о.т.118 — о.т.314 — о.т.315 до о.т.316; нова улица от о.т.299 — о.т.300 — о.т.316 — о.т.301 — о.т.302 до о.т.278; нова улица от о.т.278 — о.т.276 — о.т.276а — о.т.269 — о.т.269а — о.т.319 — о.т.254 — о.т.270 — о.т.271 — о.т.272 — о.т.273 — о.т.274 — о.т.262 — о.т.275 — о.т.284 — о.т.290 — о.т.291 — о.т.292 — о.т.293 — о.т.294 — о.т.295 — о.т.296 — о.т.297 до о.т.334а; нова улица от о.т.284 — о.т.258 — о.т.318; нова задънена улица от о.т.258 — о.т.259 — о.т.260 до о.т.261; нова улица от о.т.318 — о.т.317 — о.т.250 — о.т.251 — о.т.252 — о.т.253 до о.т.255; нова

загънена улица от о.м.269а до о.м.277. ИПУР и ПУР се предвиждат с оглед осигуряване на необходимия транспортен достъп до новите УПИ.

За одобряване на проект за ПУП – ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ е по новопредвидената улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ПЗ в новите УПИ I-218 „за ЖС“ в нов кв. 8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“ е предвидено изграждането на свободностоящи като начин, ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (Н)≤8,5 м. във всяко от новите УПИ. В нови УПИ II-2335 „за „ЖС“ и УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8 е предвидено изграждането на свързано като начин застрояване, разположено на страничната регулационна граница между двата УПИ, и ниско като характер застрояване на двуетажни жилищни сгради с височина (Н)≤8,5 м. във всяко от новите УПИ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ, чл. 31, ал. 4 от ЗУТ относно разстоянията между сградите през страничната регулационна линия, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през гръно на новите УПИ, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване, както и чл. 21, ал. 2 от ЗУТ по отношение на пълното покриване на калканните стени.

По ОУП на СО/2009 г. имотите – предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствени зони „Вилна зона“ (ЖВ) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ („ТЗВ“), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвиденото предназначение на новите УПИ „за ЖС“ и предвиденото в същите застрояване са допустими в устройствена зона „ЖВ“, съгласно т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която попадат имотите.

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

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани 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.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на

чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижими имоти – частна собственост за изграждане на обект – публична общинска собственост– улица.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 8 и 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-59/01.08.2023 г., т. 8 от дневния рег

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с идентификатори 14831.6508.218, 14831.6508.219, 14831.6508.2335, 14831.6508.308 и 14831.6508.309 за създаване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“, район „Панчарево“ по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация при о.м.118 по плана на м. „с. Герман“ и на улица от о.м.334 през о.м.334а (нова) до о.м.335 по плана на м. „с. Герман-Терасите“ за създаване на нови улици, както следва: нова улица от о.м.118 – о.м.314 – о.м.315 до о.м.316; нова улица от о.м.299 – о.м.300 – о.м.316 – о.м.301 – о.м.302 до о.м.278; нова улица от о.м.278 – о.м.276 – о.м.276а – о.м.269 – о.м.269а – о.м.319 – о.м.254 – о.м.270 – о.м.271 – о.м.272 – о.м.273 – о.м.274 – о.м.262 – о.м.275 – о.м.284 – о.м.290 – о.м.291 – о.м.292 – о.м.293 – о.м.294 – о.м.295 – о.м.296 – о.м.297 до о.м.334а; нова улица от о.м.284 – о.м.258 – о.м.318; нова задънена улица от о.м.258 – о.м.259 – о.м.260 до о.м.261; нова улица от о.м.318 – о.м.317 – о.м.250 – о.м.251 – о.м.252 – о.м.253 до о.м.255; нова задънена улица от о.м.269а до о.м.277 по зелените, кафявите, червените и сини линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ I-218 „за ЖС“, УПИ II-2335 „за ЖС“, УПИ III-219 „за ЖС“ в нов кв. 8 и УПИ IV-308,309 „за ЖС“ в нов кв. 7, м. „с. Герман-Терасите“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схеми по чл. 108 от ЗУТ – части Електроснабдяване, Водоснабдяване и канализация (ВиК) и Вертикално планиране (ВП).

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“ (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 „Панчарево“, адресират се 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“



Възстановим 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:
инж. Стефка Стойчева /Главен експерт в отдел „УП“/
арх. Боян Недев /Главен експерт в отдел „УП“/*