



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/> 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-план за регулация и застрояване на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КKKP, изменение на плана за улична регулация и създаване на нова улица, м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-1514/29.07.2020 г. от Боряна Хинова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП)-план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6213.4236 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КKKP) на с. Лозен и план за улична регулация (ПУР) от о. т.74 до о. т.75 (нова) и от о. т.74 до о. т.76(нова), район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ и ПУР, задание, съгласно изискването на чл. 125 от ЗУТ, скица № 15-631431/12.07.2019 г. за ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КKKP, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастр-София (СГKK-София), документ за собственост, решение № 826/26.07.2007 г. на Столичен общински съвет и пълномощно.

Имотът, предмет на мотивираното предложение, попада в устройствена зона: „ЖмЗг“ с устройствени параметри от втори ред на т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема.

Заявлението с приложените към него доказателства е разгледано от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

С решение № 84 по протокол № 59 от 25.02.2010 г. на СОС на основание чл. 15 на ЗУЗСО се допуска да се изработи ПУП за местностите „Мозили“ и „Често раске“ в землището на с. „Лозен“, където имотът попада.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА-50-26/21.01.2021г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1514-[1]/27.01.2021 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Съгласно писмо с вх. № САГ20-ГР00-1514-[2]/23.02.2021 г. заповедта е разгласена на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, видно от доказателствата, изпратени от район „Панчарево“.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[5]/29.06.2021 г. от Боряна Хинова, чрез пълномощник е внесен проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6213.4236 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Лозен и план за улична регулация (ПУР) от о. т. 74 до о. т. 75 (нова) и от о. т. 74 до о. т. 76(нова), район „Панчарево“, с искане за одобряването му.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[6]/29.07.2021 г. са внесени решение № СО-23-ЕО/2021 г. на директора на РИОСВ – София, съгласно което не е необходимо да се извършва екологична оценка на ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР, план за организация на движението (ПОД) и ПКТП, съгласувани от ПКТОбД при СОС на 25.06.2021 г. и от ОПП-СДВР на 30.06.2021 г., оценка на трайната дървесна растителност, Съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 13.07.2021г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[7]/12.08.2021 г. са внесени план – схеми по чл. 108 от ЗУТ за водоснабдяване и отводняване.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1514-[8]/08.11.2021 г. са дадени указания на заявителя, че е необходимо да бъдат представени: проект за ПУП – ПРЗ и ПУР, изработен съгласно изискванията на Наредба № 8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, план – схеми за водоснабдяване и отводняване съгласувани със „Софийска вода“ АД, план-схема за вертикално планиране в обхвата на разработката, план – схема по част „Електро“.

Със заявление № САГ20-ГР00-1514-[9]/06.07.2022 г. е представена план – схема по част „Електро“, съгласувана с „ЕРМ Запад“ ЕАД на 04.07.2022г.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1514-[10]/28.07.2022 г. заявителят е уведомен, че не е изпълнил всички указания дадени с писмо с изх. № САГ20-ГР00-1514-[8]/08.11.2021 г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[11]/08.08.2022 г. са внесени преработен проект за ПУП – ПРЗ и ПУР, нова оценка на трайната дървесна растителност, план – схема за вертикално планиране.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[12]/18.10.2022 г. Боряна Хинова уведомява, че е запозната, че по открита процедура, образувана по преписка САГ16-ГР00-3944/22.12.2016г. за одобряване на проект за ИПУР, ПУР, ИПРЗ и ПРЗ за кв.10б, 11, 12, 13, 14, 15, 16 и 20, м. „Орлова круша с.Лозен“, район „Панчарево“ към този момент не е издаден административен акт за одобряването му, който проект е контактен за

ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР, чиито план – схеми ще бъдат необходимо условие за присъединяването на собствения ѝ имот към инженерната инфраструктура и ако не се издаде административен акт за одобряване е възможно да не може да се одобри настоящият проект за ПУП – ПРЗ и ПУР и желае образуваната преписка САГ20-ГР00-1514/2020г. да бъде процедурна.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[13]/28.11.2022 г. са внесени променени проекти за ПУП – ПРЗ и ПУР и план – схема за вертикално планиране.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1514-[14]/29.11.2022 г. заявителят е уведомен, че разработката на представеният проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР и ПУР е контактна на проекта за ИПУР, ПУР, ИПРЗ и ПРЗ за кв.106, 11, 12, 13, 14, 15, 16 и 20, м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“ и следва да се представи като ПРЗ за ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР в кв. 16 с пореден номер за УПИ в квартала, а в частта на новопредвидената улица от о.т. 74а до о.т.76, проектът следва да се представи като изменение на действащия план за регулация. Необходимо е също и представянето на становище от Басейнова дирекция „Дунавски район“.

Със заявления САГ20-ГР00-1514-[15]/23.12.2022 г., САГ20-ГР00-1514-[16]/16.01.2023 г. и САГ20-ГР00-1514-[17]/06.02.2023 г. са внесени коригирани проекти за ПУП – ПРЗ на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР за създаване на нов УПИ XVII-4236 „за ЖС“; изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ IX-87 „за алея“, кв.16 и на улица от о.т. 73 до о.т.74 за създаване на нова улица от о.т.73 до о.т.76(нова) и нова задънена улица от о.т.74а(нова) до о.т. 78(нова), м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1514-[18]/16.02.2023 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ и за провеждане на процедура по обществено обсъждане на основание чл.12 от ЗУЗСО.

С Решение № 277 по Протокол № 75/27.04.2023г. на СОС е одобрен ПУП – ПРЗ,ПУР,ИПРЗ,ИПУР на м."Орлова круша с.Лозен" за кв.106,11,12,13,14,15,16,20, район „Панчарево“.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[19]/15.05.2023 г. е представено становище изх. № СК33-В-02-72-[1]/12.04.2023 г. от Басейнова дирекция „Дунавски район“.

Към писмо вх. № САГ20-ГР00-1514-[20]/13.06.2023 г. на кмета на район „Панчарево“ са приложени писмени доказателства за обявяване на проекта на заинтересовани лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като в законоустановения срок не са постъпили възражения. На основание заповед № РПН23-РД09-20/07.03.2023г. е проведена процедура по обществено обсъждане, като в срока определен със заповедта не са постъпили становища. Приложено е и положително становище от страна на Кмета на район „Панчарево“.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1514-[21]/04.07.2023 г. проектът е върнат в район „Панчарево“ за съобщаване на собствениците на ПИ с идентификатор 44063.6213.62 по КККР по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[22]/24.07.2023 г. в изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена оценка на трайната гървесна растителност, заверена на 28.07.2023 г. със становище по чл. 22, ал. 3 от НИПОЗССО „При засягане на растителност да се компенсира в съотношение 1:1.“.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1514-[23]/02.08.2023 г. на кмета на район „Панчарево“ са приложени писмени доказателства за обявяване на проекта на собствениците на ПИ с идентификатор 44063.6213.62 по КККР, като в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1514-[24]/02.08.2023 г. е представено удостоверение по чл. 65, ал. 5 от НССПККР за приемане на проект за изменение на КК.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-68/12.09.2023г., доп. точка 4 от дневния ред със служебни предложения: В проекта за ПУП коректно да се отрази наименованието на обекта по отношение създаване на нова о.т.74а; В проекта за ПУП – ПР да се отрази о.т.74а нова; В проекта за ПУП – ПЗ еднозначно да се покаже застрояването (или с ограничителна линия на застрояване или с конкретно застрояване). След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявления с вх. № САГ20-ГР00-1514-[25]/02.10.2023 г., САГ20-ГР00-1514-[27]/14.11.2023 г. и САГ20-ГР00-1514-[28]/15.11.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП – ПРЗ на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР за създаване на нов УПИ XVII-4236 „за ЖС“; изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ IX-87 „за алея“, кв.16 и на улица от о.т. 73 до о.т.74 за създаване на нова улица от о.т.73 до о.т.76(нова) и нова задънена улица от о.т.74а(нова) до о.т. 78(нова), м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“, в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-68/12.09.2023г., доп. точка 4 от дневния ред.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1514-[31]/05.02.2024 г. е внесен коригиран проект за ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР за създаване на нов УПИ II-6213.4236 „за ЖС“; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) и на улица от о.т.73 до о.т.74 за създаване на нова улица от о.т.73 до о.т.76(нова) и нова задънена улица от о.т.74а(нова) до о.т.78(нова), м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“.

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 Боряна Хинова – собственик на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, което се установява от приложения документ за собственост и скица.

Разработката е контактна на ПУП-ПРЗ на м. „Орлова круша“, кв. 16, 17 и 18“, одобрен с Решение № 449 по Протокол № 94/14.07.2011 г. на СОС и на ПРЗ на м. „Орлова круша“, кв. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19 и 20“, одобрен с Решение № 440 по Протокол № 85/09.07.2015 г. на СОС с последващо ИПРЗ, одобрено с Решение № 277 по Протокол № 75/27.04.2023 г. на СОС

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С решение № 84 по протокол № 59 от 25.02.2010 г. на СОС на основание чл. 15 на ЗУЗСО се допуска да се изработи ПУП за местностите „Мозили“ и „Често раске“ в землището на с. „Лозен“, където попада имота, предмет на проекта.

С проекта се предвижда уреждане на поземлен имот с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР на с. Лозен в нов УПИ II-4236 „за жилищно строителство“, кв. 14, м. „Орлова круша с. Лозен“, като регулационните граници следват имотните

граница по КKKP, съгласно правилата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, с изключение на частта от имота попадаща в улици.

С проекта се изменя плана за улична регулация на улица от о.т. 73 до о.т.74 и се създава нова улица от о.т.73 до о.т.76(нова) и нова задънена улица от о.т.74а(нова) до о.т. 78(нова), м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“.

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

Лице (изход) към улица на новообразувания УПИ е по действащата и ново предвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ПЗ се предвижда изграждането на комплексно застрояване на 20 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (H)≤7,00 м.

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и гръно на имота и чл. 33 от ЗУТ за разстоянията между сградите в УПИ.

Имотът-предмет на плана попада в устройствена зона: „ЖмЗг“ с устройствени параметри от втори ред на т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема.

Предвиденото предназначение на новите УПИ „за жс“ е допустимо в устройствена зона по т. 7 (ЖмЗ) от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която попада имотът.

Предвид горното, мотивираното предложение 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.

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

Отпаднала е необходимостта от план-схеми по част „Вук, тъй такива са одобрени с ПУП за контактна територия, одобрен с решение № 277 по протокол № 75/27.04.2023 г. на СОС. Проекта за ПУП е съгласуван от отдел „БД“ по част „Вук“.

ПУП-ПРЗ е съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД на 04.07.2022 г. със становище. По част „Електрическа“ е посочено, че „тъй като в ПУП-ПРЗ е отредено място за нов ТП и е съгласуван с „ЕРМ Запад“ ЕАД може да се приеме, като план-схема към ПУП-ПРЗ и да се съгласува“.

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 заинтересовано лице 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.

На основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС и 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 доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ и чл. 33 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория „ЖмЗг“ с устройствени параметри от втори ред на т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/12.09.2023 г., доп. точка 4 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

11.4.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Десислава Петрова – Директор дирекция „ПНО“, съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г.

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева / Гл. Експерт в отдел „УП“/

инж. Марияна Недялкова /главен експерт в отдел „УП“/

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

Калоян Керемидчиев /гл. Юрисконсулт „ПНО“/



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 проект за подробен устройствен план-план за регулация и застрояване на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР, изменение на плана за улична регулация и създаване на нова улица, м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-1514/29.07.2020 г. от Боряна Хинова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП)-план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6213.4236 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Лозен и план за улична регулация (ПУР) от о. т.74 до о. т.75 (нова) и от о. т.74 до о. т.76(нова), район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ и ПУР, задание, съгласно изискването на чл. 125 от ЗУТ, скица № 15-631431/12.07.2019 г. за ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), документ за собственост, решение № 826/26.07.2007 г. на Столичен общински съвет и пълномощно.

Имотът, предмет на мотивираното предложение, попада в устройствена зона: „ЖМЗг“ с устройствени параметри от втори ред на т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема.

Заявлението с приложените към него доказателства е разгледано от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

С решение № 84 по протокол № 59 от 25.02.2010 г. на СОС на основание чл. 15 на ЗУЗСО се допуска да се изработи ПУП за местностите „Мозили“ и „Често раске“ в землището на с. „Лозен“, където имотът попада.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА-50-26/21.01.2021г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ20-ГРОО-1514-[1]/27.01.2021 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Панчарево“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Съгласно писмо с вх. № САГ20-ГРОО-1514-[2]/23.02.2021 г. заповедта е разгласена на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, видно от доказателствата, изпратени от район „Панчарево“.

Със заявление с вх. № САГ20-ГРОО-1514-[5]/29.06.2021 г. от Боряна Хинова, чрез пълномощник е внесен проект за подробен устройствен план (ПУП)–план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6213.4236 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Лозен и план за улична регулация (ПУР) от о. т. 74 до о. т. 75 (нова) и от о. т. 74 до о. т. 76(нова), район „Панчарево“, с искане за одобряването му.

Със заявление с вх. № САГ20-ГРОО-1514-[6]/29.07.2021 г. са внесени решение № СО-23-ЕО/2021 г. на директора на РИОСВ – София, съгласно което не е необходимо да се извършва екологична оценка на ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР, план за организация на движението (ПОД) и ПКТП, съгласувани от ПКТОбД при СОС на 25.06.2021 г. и от ОПП-СДВР на 30.06.2021 г., оценка на трайната гървесна растителност, Съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 13.07.2021г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГРОО-1514-[7]/12.08.2021 г. са внесени план – схеми по чл. 108 от ЗУТ за водоснабдяване и отводняване.

С писмо с изх. № САГ20-ГРОО-1514-[8]/08.11.2021 г. са дадени указания на заявителя, че е необходимо да бъдат представени: проект за ПУП – ПРЗ и ПУР, изработен съгласно изискванията на Наредба № 8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, план – схеми за водоснабдяване и отводняване съгласувани със „Софийска вода“ АД, план-схема за вертикално планиране в обхвата на разработката, план – схема по част „Електро“.

Със заявление № САГ20-ГРОО-1514-[9]/06.07.2022 г. е представена план – схема по част „Електро“, съгласувана с „ЕРМ Запад“ ЕАД на 04.07.2022г.

С писмо с изх. № САГ20-ГРОО-1514-[10]/28.07.2022 г. заявителят е уведомен, че не е изпълнил всички указания дадени с писмо с изх. № САГ20-ГРОО-1514-[8]/08.11.2021 г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГРОО-1514-[11]/08.08.2022 г. са внесени преработен проект за ПУП – ПРЗ и ПУР, нова оценка на трайната гървесна растителност, план – схема за вертикално планиране.

Със заявление с вх. № САГ20-ГРОО-1514-[12]/18.10.2022 г. Боряна Хинова уведомява, че е запозната, че по открита процедура, образувана по преписка САГ16-ГРОО-3944/22.12.2016г. за одобряване на проект за ИПУР, ПУР, ИПРЗ и ПРЗ за кв.10б, 11, 12, 13, 14, 15, 16 и 20, м. „Орлова круша с.Лозен“, район „Панчарево“ към този момент не е издаден административен акт за одобряването му, който проект е контактен за ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР, чиито план – схеми ще бъдат необходимо условие за присъединяването на собствения ѝ имот към инженерната инфраструктура и ако не се издаде административен акт за одобряване е възможно да не може да се одобри настоящият проект за ПУП – ПРЗ и ПУР и желае образуваната преписка САГ20-ГРОО-1514/2020г. да бъде процедурирана.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[13]/28.11.2022 г. са внесени променени проекти за ПУП – ПРЗ и ПУР и план – схема за вертикално планиране.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1514-[14]/29.11.2022 г. заявителят е уведомен, че разработката на представеният проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР и ПУР е контактна на проекта за ИПУР, ПУР, ИПРЗ и ПРЗ за кв.106, 11, 12, 13, 14, 15, 16 и 20, м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“ и следва да се представи като ПРЗ за ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР в кв. 16 с пореден номер за УПИ в квартала, а в частта на новопредвидената улица от о.м. 74а до о.м.76, проектът следва да се представи като изменение на действащия план за регулация. Необходимо е също и представянето на становище от Басейнова дирекция „Дунавски район“.

Със заявления САГ20-ГР00-1514-[15]/23.12.2022 г., САГ20-ГР00-1514-[16]/16.01.2023 г. и САГ20-ГР00-1514-[17]/06.02.2023 г. са внесени коригирани проекти за ПУП – ПРЗ на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР за създаване на нов УПИ XVII-4236 „за ЖС“; изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ IX-87 „за алея“, кв.16 и на улица от о.м. 73 до о.м.74 за създаване на нова улица от о.м.73 до о.м.76(нова) и нова задънена улица от о.м.74а(нова) до о.м. 78(нова), м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1514-[18]/16.02.2023 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ и за провеждане на процедура по обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО.

С Решение № 277 по Протокол № 75/27.04.2023г. на СОС е одобрен ПУП – ПРЗ,ПУР,ИПРЗ,ИПУР на м."Орлова круша с.Лозен" за кв.106,11,12,13,14,15,16,20, район „Панчарево“.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[19]/15.05.2023 г. е представено становище изх. № СКЗ3-В-02-72-[1]/12.04.2023 г. от Басейнова дирекция „Дунавски район“.

Към писмо вх. № САГ20-ГР00-1514-[20]/13.06.2023 г. на кмета на район „Панчарево“ са приложени писмени доказателства за обявяване на проекта на заинтересовани лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като в законоустановения срок не са постъпили възражения. На основание заповед № РПН23-РД09-20/07.03.2023г. е проведена процедура по обществено обсъждане, като в срока определен със заповедта не са постъпили становища. Приложено е и положително становище от страна на Кмета на район „Панчарево“.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1514-[21]/04.07.2023 г. проектът е върнат в район „Панчарево“ за съобщаване на собствениците на ПИ с идентификатор 44063.6213.62 по КККР по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1514-[22]/24.07.2023 г. в изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена оценка на трайната дървесна растителност, заверена на 28.07.2023 г. със становище по чл. 22, ал. 3 от НИПОЗССО „При засягане на растителност да се компенсират в съотношение 1:1.“.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1514-[23]/02.08.2023 г. на кмета на район „Панчарево“ са приложени писмени доказателства за обявяване на проекта на собствениците на ПИ с идентификатор 44063.6213.62 по КККР, като в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1514-[24]/02.08.2023 г. е представено удостоверение по чл. 65, ал. 5 от НССПККР за приемане на проект за изменение на КК.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-68/12.09.2023г., доп. точка 4 от дневния ред със служебни предложения: В проекта за ПУП коректно да се отрази наименованието на обекта по отношение създаване на нова о.т.74а; В проекта за ПУП – ПР да се отрази о.т.74а нова; В проекта за ПУП – ПЗ еднозначно да се покаже застрояването (или с ограничителна линия на застрояване или с конкретно застрояване). След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявления с вх. № САГ20-ГР00-1514-[25]/02.10.2023 г., САГ20-ГР00-1514-[27]/14.11.2023 г. и САГ20-ГР00-1514-[28]/15.11.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП – ПРЗ на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР за създаване на нов УПИ XVII-4236 „за ЖС“; изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ IX-87 „за алея“, кв.16 и на улица от о.т. 73 до о.т.74 за създаване на нова улица от о.т.73 до о.т.76(нова) и нова задънена улица от о.т.74а(нова) до о.т. 78(нова), м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“, в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-68/12.09.2023г., доп. точка 4 от дневния ред.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1514-[31]/05.02.2024 г. е внесен коригиран проект за ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР за създаване на нов УПИ II-6213.4236 „за ЖС“; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) и на улица от о.т.73 до о.т.74 за създаване на нова улица от о.т.73 до о.т.76(нова) и нова задънена улица от о.т.74а(нова) до о.т.78(нова), м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“.

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 Боряна Хинова – собственик на ПИ с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, което се установява от приложения документ за собственост и скица.

Разработката е контактна на ПУП-ПРЗ на м. „Орлова круша“, кв. 16, 17 и 18“, одобрен с Решение № 449 по Протокол № 94/14.07.2011 г. на СОС и на ПРЗ на м. „Орлова круша“, кв. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 19 и 20“, одобрен с Решение № 440 по Протокол № 85/09.07.2015 г. на СОС с последващо ИПРЗ, одобрено с Решение № 277 по Протокол № 75/27.04.2023 г. на СОС

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С решение № 84 по протокол № 59 от 25.02.2010 г. на СОС на основание чл. 15 на ЗУЗСО се допуска да се изработи ПУП за местностите „Мозили“ и „Често раске“ в землището на с. „Лозен“, където попада имота, предмет на проекта.

С проекта се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР на с. Лозен в нов УПИ II-4236 „за жилищно строителство“, кв. 14, м. „Орлова круша с. Лозен“, като регулационните граници следват имотните граници по КККР, съгласно правилата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, с изключение на частта от имота попадаща в улици.

С проекта се изменя плана за улична регулация на улица от о.т. 73 до о.т.74 и се създава нова улица от о.т.73 до о.т.76(нова) и нова задънена улица от о.т.74а(нова) до о.т. 78(нова), м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“.

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

Лице (изход) към улица на новообразувания УПИ е по действащата и ново предвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ПЗ се предвижда изграждането на комплексно застрояване на 20 свободностоящи като начин и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина (H) ≤ 7,00 м.

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискванията се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на имота и чл. 33 от ЗУТ за разстоянията между сградите в УПИ.

Имотът-предмет на плана попада в устройствена зона: „ЖмЗг“ с устройствени параметри от втори ред на т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема.

Предвиденото предназначение на новите УПИ „за жс“ е допустимо в устройствена зона по т. 7 (ЖмЗ) от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която попада имотът.

Предвид горното, мотивираното предложение 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.

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

Отпаднала е необходимостта от план-схеми по част „ВиК, тъй такива са одобрени с ПУП за контактна територия, одобрен с решение № 277 по протокол № 75/27.04.2023 г. на СОС. Проектът за ПУП е съгласуван от отдел „БД“ по част „ВиК“.

ПУП-ПРЗ е съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД на 04.07.2022 г. със становище. По част „Електрическа“ е посочено, че „тъй като в ПУП-ПРЗ е отредено място за нов ТП и е съгласуван с „ЕРМ Запад“ ЕАД може да се приеме, като план-схема към ПУП-ПРЗ и да се съгласува“.

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 заинтересовано лице 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.

На основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС и 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: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ и чл. 33 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория „ЖмЗг“ с устройствени параметри от втори ред на т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/12.09.2023 г., доп. точка 4 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 44063.6213.4236 по КККР на с. Лозен за създаване на нов УПИ II-6213.4236 „за ЖС“, кв. 14, м. „Орлова круша с. Лозен“ район „Панчарево“ по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т. 73 до о.т.74 за създаване на нова улица от о.т. 73-о.т. 74-о.т. 74а (нова)-о.т. 75 (нова) до о.т.76 (нова) и нова задънена улица от о.т. 74а (нова) до о.т. 78 (нова), м. „Орлова круша с. Лозен“, район „Панчарево“ по червените, сини, кафяви и зелени линии, букви, цифри и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ II-6213.4236 „за ЖС“, кв. 14, м. „Орлова круша с. Лозен“ район „Панчарево“, 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 „Панчарево“, 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
заповед № СОА24-РД15-445/13.02.2024 г.

Съгласували чрез АИСНАГ:
Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ст. Стойчева / Гл. Експерт в отдел „УП“/
Арх. Боян Недев – главен експерт в отдел „УП“
инж. Марияна Неद्याлкова – главен експерт в отдел „УП“
Калоян Керемидчиев /гл. юрисконсулт „ПНО“/