



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сергюка“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
ГОСПОДИН 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) — план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР – нов УПИ LXV-234 „за ЖС, ТП, изгребна яма, КПП и резервоар“, кв. 2, м. „в.з. Ловджийска чешма“, изменение на плана за улична регулация и план за улична регулация, м. „с. Панчарево“, район „Панчарево“ и план схема за вертикално планиране.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-2351/31.10.2018 г. от „КРАФТ ГРУП“ ЕАД, представлявано от изпълнителният директор Татяна Кралева, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/— изменение на план за улична регулация /ИПУР/, план за улична регулация /ПУР/ и план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за поземлен имот с идентификатор 55419.6709.234 по КККР на с. Панчарево, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени мотивирано предложение за ПУП, задание, отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ, нотариален акт №142, том III, рег.№3394, дело № 385 от 14.06.2018 г., скица № 15-430799/27.06.2018 г. за поземлен имот с идентификатор 55419.6709.234, издадена от СГКК — София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР и 2бр. пълномощни.

Със Заповед № РА50-228/26.03.2019 г. на главния архитект на СО е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПУП — план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР на с. Панчарево и изменение на уличната регулация между о.т.174 и о.т.171, като се увеличава напречния профил и се проектира удължаване на улицата до западната граница на ПИ с идентификатор

55419.6709.234 по КKKP, с което се осигурява достъп до новообразувания УПИ, район „Панчарево“.

Заповедта е разгласена редовно по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, видно от писмо вх. № САГ18-ГР00-2351-[2]/10.05.2019 г. на кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2351-[4]/17.02.2023 г. от Татяна Кралева, чрез пълномощник са представени нотариален акт № 173, том LXXV, рег. 29613, дело 22775 от 11.05.2021г. и скица № 15-575298/31.05.2021г. за ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КKKP, издадена от СГKK – гр. София от които документи се установява, че за поземления имот е променена собствеността в полза на Татяна Кралева. Към заявлението е внесен за одобряване проект за ПУП план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КKKP на с. Панчарево, изменение на план за уличната регулация от о.м.171-о.м.190 и план за улична регулация, с който се проектира удължаване на улицата до западната граница на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КKKP, район „Панчарево“.

Към проекта за ПУП са представени: геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността в имота, заверени от началника на отдел „Благоустройствени дейности“ на 23.02.2022 г. с изискване „дърво № 1 да се компенсира 1:3“; решение № СО-19-ЕО/2022 г. на РИОСВ – София за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, съгласно което по отношение на ПУП такава не трябва да се извършва, тъй като прилагането му няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве. Представен е проект за транспортен достъп и организация на движението към ПУП, съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика“ с протокол № 38/20.09.2022 г. на ПКТОВД при СО и с положително становище от ОПП- СДВР от 28.09.2022 г. Приложена е план схема „Вертикално планиране“. Проектът е съгласуван от „Софийска вода“ АД на 03.05.2022 г. Проектът е съгласуван от „ЕРМ Запад“ АД на 09.05.2022 г. Представено е удостоверение по чл. 65 от Наредбата за ССПKKP за приемане на проект за изменение на КKKP за ПИ 55419.6709.234 по КKKP. С писмо изх. № СК33В-02-157-[1]/29.06.2022 г. проектът е съгласуван от Басейнова дирекция – „Дунавски район“.

Така предложенният проект за ПУП излиза извън разрешения със заповед № РА50-228/26.03.2019 г. на главния архитект на СО териториален обхват, поради което за процедурирането му е необходимо да бъде разширен обхвата на заповед № РА50-228/26.03.2019 г. на главния архитект на СО.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона: „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср), съгласно т. 43 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 25%; максимален коефициент на интензивност 0,6; ниско застрояване, предвидена върху земи ниска категория, допустимите функции и параметри на застрояване се определят съобразно функционалното предназначение и параметри на съседните устройствени зони и терени, строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя и в устройствена зона „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно т. 25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища, и устройствена зона „Рекреационни гори и земи – зелена зона“, съгласно т. 49 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № САГ23-РА50-143/21.03.2023 г. на главния архитект на СО е изменена заповед № РА50-228/26.03.2019 г., с която е разрешено изработването на ПУП за ПИ

55519.6709.234 по КККР и изменение на уличната регулация между о.м.174 и о.м.171-разширяване на напречния профил и продължаване на улица от о.м.171 до западната граница на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР в частта на уличната регулация, като е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план – изменение на плана за улична регулация от о.м. 171-о.м. 172-о.м. 173-о.м. 174-о.м. 175-о.м. 176-о.м. 177-о.м. 178 до о.м. 190 по нови о.м. 171а-о.м. 172а-о.м. 173а-о.м. 174а-о.м. 175а-о.м. 176а-о.м. 177а-о.м. 178а-о.м.190 и план за улична регулация-нова улица от о.м. 171а-о.м. 170а до о.м. 169а, м. „с. Панчарево“.

С писма изх. № РПН23-ДИ05-397-[1]/15.05.2023 г. и изх. № РПН23-ДИ05-682-[1]/26.09.2023 г. от кмета на район „Панчарево“ са представени доказателства за съобщаване на заповедта по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2351-[6]/11.05.2023 г. от Татяна Кралева е внесено удостоверение изх. № РР-12-8895-[4]/23.09.2021 г. на Басейнова дирекция „Дунавски район“ за съоръжение вписано в Регистъра на водовземни съоръжения за подземни води за задоволяване на собствени потребности на гражданите по Закона за водите.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2351-[9]/08.06.2023 г. на основание чл.128, ал. 3 проектът е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите собственици по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-2351-[11]/26.09.2023 г. (изх. № РПН23-ДИ05-745-[14]/26.09.2023 г.) от кмета на район „Панчарево“, проектът е върнат заедно с доказателствата за извършеното съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ, като е посочено, че в законоустановения срок е постъпило 1 бр. възражение с вх. № РПН23-ДИ05-745-/13/21.08.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 55419.6709.230 по КККР с приложено мотивирано предложение за създаване на нов УПИ за ПИ с идентификатори 55519.6709.230, 55519.6709.231, 55519.6709.233 по КККР. Приложено е положително становище по проекта от кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-2351-[12]/02.10.2023г. е оттеглено възражение с мотивирано предложение по преписка САГ18-ГР00-2351 и писмо № РПН23-ДИ05-745/13/21.08.2023 г.

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-76/10.10.2023 г. по т. 16 експертният съвет е дал следните служебни предложения: „В проекта за ПУП да се предвиди отгърпване на югозападната регулационна линия с оглед възможността за прокарване на задънена улица за обслужване на имотите в северозападна посока на поземлен имот с идентификатор 55419.6709.234 по КККР; В заглавието на чертежа и обяснителната записка да се изпише верният номер на новообразувания УПИ; Да се представи проект на План за регулация на недеформируема основа; Обяснителната записка да се авторизира от проектанта по част ПР.

След изпълнение на служебните предложения ОЕСУТ е предложил да се издаде административен акт за одобряването на проекта за ПУП.“

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-2351-[14]/23.11.2023г. са внесени коригиран проект за проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР и ПУР в изпълнение на служебните предложения в решението на ОЕСУТ.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от Татяна Кралева, заинтересовано лице по чл. 131, ал.1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР, предмет на плана, което се установява от

представените в административното производство документи за собственост и скици.

Уличната регулация, предмет на изменението попада в обхвата на ПУП-ЗРКП на м. „с. Панчарево“, одобрен със Заповед № РД-50-09-507/21.10.1987 г. на главния архитект на гр. София. Разработката по отношение на ПРЗ е контактна на ПУП-ЗРП на м. „в.з. Ловджийска чешма“, одобрен със Заповед № РД-50-09-234/02.06.1988 г. на председателя на ИК на СНС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-24/02.02.2012 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр.

Съгласно ОУП на СО (приет от Министерски съвет с решение № 960/16.12.2009г.) имотите попадат в устройствена зона: „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср), съгласно т. 43 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 25%; максимален коефициент на интензивност 0,6; ниско застрояване, предвидена върху земи ниска категория, допустимите функции и параметри на застрояване се определят съобразно функционалното предназначение и параметри на съседните устройствени зони и терени, строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя и в устройствена зона „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно т. 25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища, и устройствена зона „Рекреационни гори и земи – зелена зона“ (Гр), съгласно т. 49 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С проекта за ПР се предвижда урежуване на поземлен имот с идентификатор 55419.6709.234 по КKKP като се създава нов УПИ LXV-234 „за ЖС, ТП, изгребна яма, КПП и резервоар“, кв. 2, м. „в.з. Ловджийска чешма“, район „Панчарево“, като регулационните линии следват границите на имота по кадастралната карта с изключение на частта, попадаща под улична регулация. Югозападната регулационна линия е отдръпната от имотната граница на 3.50 м с оглед възможността за прокарване на задънена улица при бъдещо урежуване на територията.

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

Новопредвиденият УПИ се отрежда за поземления имот по действаща кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за изменение на план за улична регулация се променя профила на улица от о.м. 171-о.м. 190 по плана на м. „с. Панчарево“ като същата се провежда по нови о.м. 171а-о.м. 172а-о.м. 173а-о.м. 174а-о.м. 175а-о.м. 176а-о.м. 177а-о.м. 178а-о.м. 190, като се увеличава напречния профил. Предвижда се продължаване на улицата от о.м. 171А – о.м. 170а до о.м. 169А (нова), с което се осигурява достъп до новообразувания УПИ.

За одобряване на ПУП- ПУР и ИПУР е налице основание по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 промяна в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ – урежуването на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КKKP във връзка, че урежуваните поземлени имоти имат задължително лице (изход) към улица.

Лицето (изход) към улица до новообразувания урежуван поземлен имот е по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Новообразуваният УПИ ще позволи на собственикът да го използва съгласно инвестиционните си намерения в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

По действащия ОУП на СО от 2009 г. ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР-предмет на плана попада в устройствена зона „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср), съгласно т. 43 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на новия УПИ „за ЖС, ТП, изгребна яма, КПП и резервоар“. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда изграждане на свободностоящи като начин и нискоетажни като характер жилищни сгради на 3 етажа сграда с Нкк до 10м., с водоплътна изгребна яма за битовите отпадъчни води, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване на чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите на основното застрояване през улица и гръно на УПИ и чл. 33 от ЗУТ.

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

Към проекта е изработена и план схема за вертикално планиране за улица по нови о.м.169а-о.м.171а-о.м.172а-о.м.173а-о.м.174а-о.м.175а-о.м.176а-о.м.177а-о.м.178а-о.м.190, съгласно нормата на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Проектът е съгласуван от „Софийска вода“ АД на 03.05.2022 г. и от „ЕРМ Запад“ АД на 09.05.2022 г. Приложено е удостоверение изх. № РР-12-8895-[4]/23.09.2021 г. на Басейнова дирекция „Дунавски район“ за съоръжение вписано в Регистъра на водовземни съоръжения за подземни води за задоволяване на собственик потребности на гражданите по Закона за водите.

С писмо изх. № СКЗЗВ-02-157-[1]/29.06.2022 г. проектът е съгласуван от Басейнова дирекция – „Дунавски район“.

Представено е геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността в имота, заверени от началника на отдел „Благоустройствени дейности“ на 23.02.2022 г. с изискване „дърво № 1 да се компенсира 1:3“.

Представено е решение № СО-19-ЕО/2022 г. на РИОСВ – София за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, съгласно което по отношение на ПУП такава не трябва да се извършва, тъй като прилагането му няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве.

Представен е проект за транспортен достъп и организация на движението към ПУП, съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика“ с протокол № 38/20.09.2022 г. на ПКТОБД при СО и с положително становище от ОПП- СДВР от 28.09.2022 г.

Представено е удостоверение по чл. 65 от Наредбата за ССПККР за приемане на проект за изменение на КККР за ПИ 55419.6709.234.

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.

Спазени са административно производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от

ЗУТ със заявление по образец, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал.1, ал. 4, ал. 5, чл. 32, чл. 33, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона съгласно т. 43 , т.25 и т. 49 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № № ЕС-Г-76/10.10.2023 г. по т. 16, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

8.5.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“
Десислава Петрова – Директор на Дирекция „ПНО“
Заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г.

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева /главен експерт в отдел „УП“/
инж. Марияна Недялкова /главен експерт в отдел „УП“/
арх. Боян Недев / гл. 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 проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР – нов УПИ LXV-234 „за ЖС, ТП, изгребна яма, КПП и резервоар“, кв. 2, м. „в.з. Ловджийска чешма“, изменение на плана за улична регулация и план за улична регулация, м. „с. Панчарево“, район „Панчарево“ и план схема за вертикално планиране.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГРОО-2351/31.10.2018 г. от „КРАФТ ГРУП“ ЕАД, представлявано от изпълнителният директор Татяна Кралева, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/– изменение на план за улична регулация /ИПУР/, план за улична регулация /ПУР/ и план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за поземлен имот с идентификатор 55419.6709.234 по КККР на с. Панчарево, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени мотивирано предложение за ПУП, задание, отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ, нотариален акт № 142, том III, рег.№3394, дело № 385 от 14.06.2018 г., скица № 15-430799/27.06.2018 г. за поземлен имот с идентификатор 55419.6709.234, издадена от СГКК – София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР и 2бр. пълномощни.

Със Заповед № РА50-228/26.03.2019 г. на главния архитект на СО е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПУП – план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР на с. Панчарево и изменение на уличната регулация между о.т.174 и о.т.171, като се увеличава напречния профил и се проектира удължаване на улицата до западната граница на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР, с което се осигурява достъп до новообразувания УПИ, район „Панчарево“.

Заповедта е разгласена редовно по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, видно от писмо вх. № САГ18-ГРОО-2351-[2]/10.05.2019 г. на кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх. № САГ18-ГРОО-2351-[4]/17.02.2023 г. от Татяна Кралева, чрез пълномощник са представени нотариален акт № 173, том LXXV, рег. 29613, дело 22775 от 11.05.2021г. и скица № 15-575298/31.05.2021г. за ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР, издадена от СГКК – гр. София от които документи се установява, че за поземления имот е променена собствеността в полза на Татяна Кралева. Към заявлението е внесен за одобряване проект за ПУП план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР на с. Панчарево, изменение на план за уличната регулация от о.м.171-о.м.190 и план за улична регулация, с който се проектира удължаване на улицата до западната граница на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР, район „Панчарево“.

Към проекта за ПУП са представени: геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността в имота, заверени от началника на отдел „Благоустройствени дейности“ на 23.02.2022 г. с изискване „дърво № 1 да се компенсира 1:3“; решение № СО-19-ЕО/2022 г. на РИОСВ – София за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, съгласно което по отношение на ПУП такава не трябва да се извършва, тъй като прилагането му няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве. Представен е проект за транспортен достъп и организация на движението към ПУП, съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика“ с протокол № 38/20.09.2022 г. на ПКТОВД при СО и с положително становище от ОПП- СДВР от 28.09.2022 г. Приложена е план схема „Вертикално планиране“. Проектът е съгласуван от „Софийска вода“ АД на 03.05.2022 г. Проектът е съгласуван от „ЕРМ Запад“ АД на 09.05.2022 г. Представено е удостоверение по чл. 65 от Наредбата за ССПКККР за приемане на проект за изменение на КККР за ПИ 55419.6709.234 по КККР. С писмо изх. № СКЗЗВ-02-157-[1]/29.06.2022 г. проектът е съгласуван от Басейнова дирекция – „Дунавски район“.

Така предложенният проект за ПУП излиза извън разрешения със заповед № РА50-228/26.03.2019 г. на главния архитект на СО териториален обхват, поради което за процедурирането му е необходимо да бъде разширен обхвата на заповед № РА50-228/26.03.2019 г. на главния архитект на СО.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона: „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср), съгласно т. 43 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 25%; максимален коефициент на интензивност 0,6; ниско застрояване, предвидена върху земи ниска категория, допустимите функции и параметри на застрояване се определят съобразно функционалното предназначение и параметри на съседните устройствени зони и терени, строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя и в устройствена зона „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно т. 25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища, и устройствена зона „Рекреационни гори и земи – зелена зона“, съгласно т. 49 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № САГ23-РА50-143/21.03.2023 г. на главния архитект на СО е изменена заповед № РА50-228/26.03.2019 г., с която е разрешено изработването на ПУП за ПИ 55419.6709.234 по КККР и изменение на уличната регулация между о.м.174 и

о.т.171-разширяване на напречния профил и продължаване на улица от о.т.171 до западната граница на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР в частта на уличната регулация, като е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план – изменение на плана за улична регулация от о.т. 171-о.т. 172-о.т. 173-о.т.174-о.т.175-о.т.176-о.т.177-о.т.178 до о.т.190 по нови о.т.171а-о.т.172а-о.т.173а-о.т.174а-о.т.175а-о.т.176а-о.т.177а-о.т.178а-о.т.190 и план за улична регулация-нова улица от о.т.171а-о.т.170а до о.т.169а, м. „с. Панчарево“.

С писма изх. № РПН23-ДИ05-397-[1]/15.05.2023 г. и изх. № РПН23-ДИ05-682-[1]/26.09.2023 г. от кмета на район „Панчарево“ са представени доказателства за съобщаване на заповедта по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2351-[6]/11.05.2023 г. от Татяна Кралева е внесено удостоверение изх. № РР-12-8895-[4]/23.09.2021 г. на Басейнова дирекция „Дунавски район“ за съоръжение вписано в Регистъра на водовземни съоръжения за подземни води за задоволяване на собствени потребности на гражданите по Закона за водите.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2351-[9]/08.06.2023 г. на основание чл.128, ал. 3 проектът е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите собственици по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-2351-[11]/26.09.2023 г. (изх. № РПН23-ДИ05-745-[14]/26.09.2023 г.) от кмета на район „Панчарево“, проектът е върнат заедно с доказателствата за извършеното съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ, като е посочено, че в законоустановения срок е постъпило 1 бр. възражение с вх. № РПН23-ДИ05-745-/13/21.08.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 55419.6709.230 по КККР с приложено мотивирано предложение за създаване на нов УПИ за ПИ с идентификатори 55519.6709.230, 55519.6709.231, 55519.6709.233 по КККР. Приложено е положително становище по проекта от кмета на район „Панчарево“.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-2351-[12]/02.10.2023г. е оттеглено възражение с мотивирано предложение по преписка САГ18-ГР00-2351 и писмо № РПН23-ДИ05-745/13/21.08.2023 г.

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-76/10.10.2023 г. по т. 16 експертният съвет е дал следните служебни предложения: „В проекта за ПУП да се предвиди отгърпване на югозападната регулационна линия с оглед възможността за прокарване на загънена улица за обслужване на имотите в северозападна посока на поземлен имот с идентификатор 55419.6709.234 по КККР; В заглавието на чертежа и обяснителната записка да се изпише верният номер на новообразувания УПИ; Да се представи проект на План за регулация на недеформируема основа; Обяснителната записка да се авторизира от проектанта по част ПР.

След изпълнение на служебните предложения ОЕСУТ е предложил да се издаде административен акт за одобряването на проекта за ПУП.“

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-2351-[14]/23.11.2023г. са внесени коригиран проект за проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР и ПУР в изпълнение на служебните предложения в решението на ОЕСУТ.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от Татяна Кралева, заинтересовано лице по чл. 131, ал.1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР, предмет на плана, което се установява от

представените в административното производство документи за собственост и скици.

Уличната регулация, предмет на изменението попада в обхвата на ПУП-ЗРКП на м. „с. Панчарево“, одобрен със Заповед № РД-50-09-507/21.10.1987 г. на главния архитект на гр. София. Разработката по отношение на ПРЗ е контактна на ПУП-ЗРП на м. „в.з. Ловджийска чешма“, одобрен със Заповед № РД-50-09-234/02.06.1988 г. на председателя на ИК на СНС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-24/02.02.2012 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Съгласно ОУП на СО (приет от Министерски съвет с решение № 960/16.12.2009г.) имотите попадат в устройствена зона: „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср), съгласно т. 43 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 25%; максимален коефициент на интензивност 0,6; ниско застрояване, предвидена върху земи ниска категория, допустимите функции и параметри на застрояване се определят съобразно функционалното предназначение и параметри на съседните устройствени зони и терени, строителство се разрешава въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земеделската земя и в устройствена зона „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно т. 25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища, и устройствена зона „Рекреационни гори и земи – зелена зона“ (Гр), съгласно т. 49 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С проекта за ПР се предвижда уреждане на поземлен имот с идентификатор 55419.6709.234 по КККР като се създава нов УПИ LXV-234 „за ЖС, ТП, изгревна яма, КПП и резервоар“, кв. 2, м. „в.з. Ловджийска чешма“, район „Панчарево“, като регулационните линии следват границите на имота по кадастралната карта с изключение на частта, попадаща под улична регулация. Югозападната регулационна линия е отгърпната от имотната граница на 3.50 м с оглед възможността за прокарване на загънена улица при бъдещо уреждане на територията.

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

Новопредвиденият УПИ се отрежда за поземления имот по действаща кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за изменение на план за улична регулация се променя профила на улица от о.м. 171-о.м. 190 по плана на м. „с. Панчарево“ като същата се провежда по нови о.м. 171а-о.м. 172а-о.м. 173а-о.м. 174а-о.м. 175а-о.м. 176а-о.м. 177а-о.м. 178а-о.м.190, като се увеличава напречния профил. Предвижда се продължаване на улицата от о.м. 171А –о.м. 170а до о.м. 169А (нова), с което се осигурява достъп до новообразувания УПИ.

За одобряване на ПУП- ПУР и ИПУР е налице основание по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 промяна в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ – уреждането на ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР във връзка, че урежданите поземлени имоти имат задължително лице (изход) към улица.

Лицето (изход) към улица до новообразувания уреждан поземлен имот е по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Новообразуваният УПИ ще позволи на собственикът да го използва съгласно инвестиционните си намерения в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

По действащия ОУП на СО от 2009 г. ПИ с идентификатор 55419.6709.234 по КККР– предмет на плана попада в устройствена зона „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср), съгласно т. 43 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на новия УПИ „за ЖС, ТП, изгребна яма, КПП и резервоар“. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда изграждане на свободностоящи като начин и нискоетажни като характер жилищни сгради на 3 етажа сграда с Нкк до 10м., с водоплътна изгребна яма за битовите отпадъчни води, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване на чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ за изискванията се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите на основното застрояване през улица и гръно на УПИ и чл. 33 от ЗУТ.

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

Към проекта е изработена и план схема за вертикално планиране за улица по нови о.т.169а–о.т.171а–о.т.172а–о.т.173а–о.т.174а–о.т.175а–о.т.176а–о.т.177а–о.т.178а–о.т.190, съгласно нормата на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Проектът е съгласуван от „Софийска вода“ АД на 03.05.2022 г. и от „ЕРМ Запад“ АД на 09.05.2022 г. Приложено е удостоверение изх. № РР-12-8895-[4]/23.09.2021 г. на Басейнова дирекция „Дунавски район“ за съоръжение вписано в Регистъра на водовземни съоръжения за подземни води за задоволяване на собственик потребности на гражданите по Закона за водите.

С писмо изх. № СКЗЗВ-02-157-[1]/29.06.2022 г. проектът е съгласуван от Басейнова дирекция – „Дунавски район“.

Представено е геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността в имота, заверени от началника на отдел „Благоустройствени дейности“ на 23.02.2022 г. с изискване „дърво № 1 да се компенсира 1:3“.

Представено е решение № СО-19-ЕО/2022 г. на РИОСВ – София за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка, съгласно което по отношение на ПУП такава не трябва да се извършва, тъй като прилагането му няма вероятност да окаже отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве.

Представен е проект за транспортен достъп и организация на движението към ПУП, съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика“ с протокол № 38/20.09.2022 г. на ПКТОВД при СО и с положително становище от ОПП– СДВР от 28.09.2022 г.

Представено е удостоверение по чл. 65 от Наредбата за ССПККР за приемане на проект за изменение на КККР за ПИ 55419.6709.234.

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.

Спазени са административно производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т.

1 от ЗУТ със заявление по образец, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

Правно основание за приемане на решението чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5, чл. 32, чл. 33, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона съгласно т. 43, т. 25 и т. 49 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № № ЕС-Г-76/10.10.2023 г. по т. 16,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за поземлен имот с идентификатор 55419.6709.234 по КККР, създаване на нов УПИ LXV-234 „за ЖС, ТП, изгребна яма, КПП и резервоар“, кв. 2, м. „в.з. Ловджийска чешма“, район „Панчарево“ СО по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация на улица от о.м. 171-о.м. 172-о.м. 173-о.м. 174-о.м. 175-о.м. 176-о.м. 177 до о.м. 178 по нови о.м. 171а-о.м. 172а-о.м. 173а-о.м. 174а-о.м. 175а-о.м. 176а-о.м. 177а-о.м. 178а-о.м. 190 и план за улична регулация-нова улица от о.м. 171а-о.м. 170а до о.м. 169а, м. „с. Панчарево“ по зелените и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нов УПИ LXV-234 „за ЖС, ТП, изгребна яма, КПП и резервоар“, кв. 2, м. „в.з. Ловджийска чешма“, район „Панчарево“ СО, по червените линии, цифри и текст, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План – схема по чл. 108 от ЗУТ за част „Вертикално планиране“.

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

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

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

и



Възстановим подпис

X

Десислава Петрова

ВРИД ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПНО
съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.0...

Съгласували чрез АИСНАГ:

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев — Директор дирекция „ТП“
Арх. Кристиан Мисирджиев — Началник отгел „УП“
Десислава Петрова — Директор на Дирекция „ПНО“
Заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г.

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева /главен експерт в отгел „УП“/
Арх. Боян Недев — главен експерт в отгел „УП“
инж. Марияна Неялкова — главен експерт в отгел „УП“