



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

14.5.2024 г.



X САГ18-ГР00-2285-[25]/14....
РЕГ. НОМЕР

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
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР и създаване на нови УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв. 3 и УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв. 2, план за улична регулация (ПУР) за улица от о.т. 42 до о.т. 66(нова) и от о.т. 65 до о.т. 67, изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за заличаване на УПИ I – „за озел. и ТП“ и УПИ II-общ., кв. 3 и приобщаването им към нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна на задънена улица с обръщач от о.т. 41 до о.т. 42 и свързването и с новопредвидена улица до о.т.66(нова), м. „Манилов дол“ и план – схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“, район „Овча купел“ на СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание на чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР и създаване на нови УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв. 2, план за улична регулация (ПУР) за улица от о.т. 42 до о.т. 66(нова) и от о.т. 65 до о.т. 67, изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за заличаване на УПИ I – „за озел. и ТП“ и УПИ II-общ., кв. 3 и приобщаването им към нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна на задънена улица с обръщач от о.т. 41 до о.т. 42 и свързването и с новопредвидена улица до о.т.66(нова), м. „Манилов дол“ и план – схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“, район „Овча купел“ на СО.

Електронен документ, подписан с КЕП. Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Писмото се изпраща чрез СЕОС. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител – проект за ПР и ИПРЗ–4 бр. оригинали, план – схеми по чл. 108 от ЗУТ – 2бр. и по едно цветно копие за архива на СОС



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

В обхвата на плана се засяга ПИ с идентификатор 32216.2361.72 – общинска собственост, като върху част от него с проекта се предвижда новата улична регулация от о.т. 65 до о.т. 67.

Към писмото са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план;
4. План-схема по чл.108 от ЗУТ по част „ВиК“;
5. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-5/31.01.2023г., т.3;



Доклад2285.docx



Проект на
решение2285.docx



ПРЗ (5).pdf



ПР (6).pdf

1.



ВИК.pdf

2.

3.

4.

5. [ПРОТОКОЛ № ЕС-Г-5/31.01.2023Г. ПО Т.3 НА ОЕСУТ](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхватът на разработката като изберете опция „Виж на картата“ на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=UeOqlxCrpBg=>

ВНОСИТЕЛ:

14.5.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Д. Петрова – ВРИД директор на дирекция ПНО

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

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Красен Христов – Главен експерт в отгел „УП“

Инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отгел „УП“

Мая Кръстановна – Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“

Електронен документ, подписан с КЕП. Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Писмото се изпраща чрез СЕОС. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител – проект за ПР и ИПРЗ-4 бр. оригинали, план – схеми по чл. 108 от ЗУТ – 2бр. и по едно цветно копие за архива на СОС



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
СТОЛИЧЕН 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 (ПРЗ) за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР и създаване на нови УПИ ХХV-23 „за ЖС и ТП“ от кв. 3 и УПИ ХХII-23 „за ЖС“ от кв. 2, план за улична регулация (ПУР) за улица от о.т. 42 до о.т. 66(нова) и от о.т. 65 до о.т. 67, изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за заличаване на УПИ I – „за озел. и ТП“ и УПИ II-общ., кв. 3 и приобщаването им към нов УПИ ХХV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна на задънена улица с обръщач от о.т. 41 до о.т. 42 и свързването и с новопредвидена улица до о.т.66(нова), м. „Манилов дол“ и план – схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“, район „Овча купел“ на СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ18-ГР00-2285/23.10.2018г. от „АРХИТРОН“ ЕООД чрез упълномощено лице Башир Ал-Агими, с искане за даване на разрешение за

изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР за създаване на нови УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв. 2, план за улична регулация (ПУР) за улица от о.т. 42 до о.т. 66 и от о.т. 65 до о.т. 67, изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за заличаване на УПИ I – „за озеленяване и ТП“ и УПИ II-общ., кв. 3 и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна на задънена улица от о.т. 41 до о.т. 42, м. „Манилов дол“ и план – схема по чл. 108 от ЗУТ за част „Водоснабдяване“, район „Овча купел“ на СО.

Към заявлението са приложени: нотариален акт № 156, том LXXI, рег. № 29746, дело № 23461 от 25.06.2013г. нотариален акт № 112, том LXXXII, рег. 36777, дело 26088 от 08.06.2018г., скица за ПИ с идентификатор 68134.4380.23 по КККР издадена от СГКК – гр. София; мотивирано предложение за изменение на ПУП, пълномощно, документ за платена административна такса.

Със заявления с вх. № САГ18-ГР00-2285-[1]/23.01.2019г.; САГ18-ГР00-2285-[2]/12.04.2019г.; САГ18-ГР00-2285-[3]/03.06.2019г.; САГ18-ГР00-2285-[4]/21.06.2019г. допълнително са внесени от заявителя коригирани мотивирани предложения.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[7]/24.10.2018г. е поискано становище от кмета на район „Овча купел“ СО.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-2285-[9]/04.11.2019г. от временно изпълняващ длъжността кмет на район „Овча купел“ СО е отговорено, че в поземления имот има съществуваща средновисока гървесна растителност и следва да се представят геодезическо заснемане и експертна оценка, като не е посочено изрично, че има растителност, която следва да се запази, както и че мероприятиято по озеленяване е изпълнено.

Мотивираното предложение и приложените документи са предоставени за становище от отделите към НАГ – СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства – КТ и ИМ“ и „Правно – нормативно обслужване“.

Издадена е заповед № РА50-901/28.11.2019г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПУП – ПРЗ, ПУР, ИПРЗ и ИПУР в териториален обхват ПИ с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, УПИ I – „за озеленяване и трафопост“ и УПИ II общ., кв. 3, м. „Манилов дол“, район „Овча купел“; задънена улица при о.т. 42 за продължаването ѝ до о.т. 66 /нова/ и нова улица по о.т. 65 до о.т. 67.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[10]/02.12.2019г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел“ СО за извършване на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, с копие до заявителя за сведение и изпълнение.

С писма вх. № САГ18-ГР00-2285-[11]/08.07.2020г. и вх. № САГ18-ГР00-2285-[12]/13.07.2020г. е изпратено Решение № СО-16-ЕО/2020г. на директора на РИОСВ – гр. София, с което е решено да не се извършва екологична оценка на проекта за ПУП за поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2285-[13]/13.08.2020г. от заявителя е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ, ПУР, ИПРЗ и ИПУР за кв.2 и кв. 3, м. „Манилов дол“,

район „Овча купел“ СО – текстова, графична част и магнитен носител, скица на имота и документи за собственост.

Представени са съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-84/08.01.2020г. и изходни данни; от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 142/27.01.2020г., писмо изх. № 5223-2489/11.05.2020 г. на РИОСВ-София; писмо изх. № 10-29/1/30.06.2020г. на СРЗИ, с което се изразява положително становище по представения проект за ПУП.

В писмо изх. № САГ18-ГРОО-2285-[15]/24.11.2020г. заявителят е уведомен, че следва да се изпълнят изискванията, описани в заповедта за разрешаване и да се докаже водоснабдяване и отводняване на имота.

Със заявление вх. № САГ18-ГРОО-2285-[16]/06.12.2021г. от заявителя е внесен коригиран проект за ПУП и план – схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“, съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище с изх. № ТУ-4651/22.11.2021г.

С писма с изх. № САГ18-ГРОО-2285-[19]-[20]/04.08.2022г. проектът за ПУП и план-схемата по част „ВиК“ са изпратен до главния редактор на „Държавен вестник“ и до кмета на район „Овча купел“ СО за обнародване и съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

С писмо изх. № РОК22-ВКО8-918-[1]/16.01.2023 г., вх. № в НАГ САГ18-ГРОО-2285-[21]/17.01.2023г. кметът на район „Овча купел“ СО е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, обявлението за изработения проект и план – схемата по част „ВиК“ са публикувани в „Държавен вестник“, бр. № 65/12.08.2022г. и са приложени доказателства във връзка със съобщаването, като в законоустановения срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения.

Проектът и план – схемата по чл. 108 от ЗУТ са разгледани на заседание на РЕСУТ по протокол № 35/13.09.2022г. РЕСУТ дава становище, че предвид теренните особености, счита за целесъобразно за намиращото се в непосредствена близост дере да се изследва възможността за оттичане по протежение на улицата.

По проекта за ПУП са изразени становища от дирекциите в НАГ.

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

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-5/31.01.2023 г. по т. 3 ОЕСУТ е взел решение, че приема проекта и след изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ18-ГРОО-2285-[22]/21.02.2023г. копие от протокола е изпратен до възложителя за сведение и изпълнение на служебните предложения.

Със заявление вх. № САГ18-ГРОО-2285-[23]/24.07.2023г. са внесени удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016г. на МРРБ, под № 25-205356/17.07.2023 г.; експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверени от отдел „БД“ на 16.11.2023г. със становище дървета № 1,3 ±10 да се компенсират 1:1.

Със заявление вх. № САГ18-ГРОО-2285-[24]/29.11.2023г. са внесени допълнени чертежи на проекта за ПУП, в изпълнение на служебните предложения по решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от „АРХИТРОН“ ЕООД като заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ – собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, м. „Манилов дол“, район „Овча купел“ СО, което се установява от представените по преписката документ за собственост и скица от СГКК–София.

Погробиеният устройствен план в обхвата на разработката е одобрен със Заповед № РД-09-50-161/29.03.2000г. на главен архитект на София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-54/30.08.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр.

Съгласно §31 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, брой № 31/10.04.2018 г.) е променена административната граница между район „Люлин“ и район „Овча купел“, като настоящата разработка попада в обхвата на район „Овча купел“.

Съгласно ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

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

С проекта за ПР се предвижда уреждане на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, като се създават нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ в кв. 2 и нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ в кв.3, с изключение на частта от ПИ, попадащо под новопредвидената „лица, а УПИ I – „за озеленяване и трафопост“ и УПИ II-общ. от кв. 3 се заличават и се приобщават към нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3.

Основание за одобряване на ПР е нормата на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ и основанието по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ относно заличаването на УПИ I – „за озеленяване и трафопост“ и УПИ II-общ. от кв. 3, както и нормата на § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ, с оглед спазване на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, е предвидено да се осигури по нова улица от о.т. 65 до о.т. 67 и чрез изменение на съществуващата улица-тупик чрез заличаване на о.т. 42 и свързването ѝ с новопроектираната улица до о.т.66.

За одобряване на ИПУР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПЗ за нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 се предвижда изграждане на пет групи от нискоетажни като характер жилищни сгради с три и четири тела на 3 етажа, с максимална кота корниз до 10м, с водоплътни изгребни ями за битовите отпадъчни води, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

За нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв. 2 се предвижда изграждане на една група от нискоетажни като характер жилищни сгради на 3 етажа, с максимална кота корниз до 10м, с водоплътна изгребна яма за битовите отпадъчни води, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

В границите на новите УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и УПИ XXII-23 от кв. 2 са предвидени подземни гаражи за спазване разпоредбата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на УПИ и чл. 33 от ЗУТ по отношение на разстоянията между сградите в нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“.

Проектът е изработен и при спазване изискванията на чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничната регулационна граница на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване.

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

Проектът е съгласуван със „Софийска вода“ АД под № ТУ-84/08.01.2020г. и изходни данни; от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 142/27.01.2020г., писмо изх. № 5223-2489/11.05.2020 г. на РИОСВ-София; писмо изх. № 10-29/1/30.06.2020г. на СРЗИ, с което се изразява положително становище по представения проект за ПУП.

Представено е удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016г. на МРРБ, под № 25-205356/17.07.2023 г. и Решение № СО-16-ЕО/2020г. на директора на РИОСВ – гр. София, с което е решено да не се извършва екологична оценка на проекта за ПУП за поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР.

В изпълнение на изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата гървесна растителност, заверени от отдел „БД“ на 16.11.2023г. със становище гървета № 1, 3 ÷ 10 да се компенсират 1:1.

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

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

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването 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 схеми и планове.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот – собственост на физическо лице/юридическо лице за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Правно основание за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, чл. 134,

ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 87, ал. 1 във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-5/31.01.2023 г., т. 3.

ВНОСИТЕЛ:

14.5.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Д. Петрова – Директор дирекция „ПНО“

(съгласно заповед № СОА24-РД15-446/

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Красен Христов – Главен експерт в отдел „УП“

Инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел „УП“

Мая Кръстановна – Главен юрисконсулт в дирекция „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>

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

За: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР и създаване на нови УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв. 3 и УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв. 2, план за улична регулация (ПУР) за улица от о.т. 42 до о.т. 66(нова) и от о.т. 65 до о.т. 67, изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за заличаване на УПИ I – „за озел. и ТП“ и УПИ II-общ., кв. 3 и приобщаването им към нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна на загънена улица с обръщач от о.т. 41 до о.т. 42 и свързването и с новопредвидена улица до о.т.66(нова), м. „Манилов дол“ и план – схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“, район „Овча купел“ на СО.

Мотиви: В направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ18-ГР00-2285/23.10.2018г. от „АРХИТРОН“ ЕООД чрез упълномощено лице Башир Ал-Адими, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР за създаване на нови УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв. 2, план за улична регулация (ПУР) за улица от о.т. 42 до о.т. 66 и от о.т. 65 до о.т. 67, изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за заличаване на УПИ I – „за озеленяване и ТП“ и УПИ II-общ., кв. 3 и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна на загънена улица от о.т. 41 до о.т. 42, м. „Манилов дол“ и план – схема по чл. 108 от ЗУТ за част „Водоснабдяване“, район „Овча купел“ на СО.

Към заявлението са приложени: нотариален акт № 156, том LXXI, рег. № 29746, дело № 23461 от 25.06.2013г. нотариален акт № 112, том LXXXII, рег. 36777, дело 26088 от 08.06.2018г., скица за ПИ с идентификатор 68134.4380.23 по КKKP издадена от СГKK – гр. София; мотивирано предложение за изменение на ПУП, пълномощно, документ за платена административна такса.

Със заявления с вх. № САГ18-ГР00-2285-[1]/23.01.2019г.; САГ18-ГР00-2285-[2]/12.04.2019г.; САГ18-ГР00-2285-[3]/03.06.2019г.; САГ18-ГР00-2285-[4]/21.06.2019г. допълнително са внесени от заявителя коригирани мотивирани предложения.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[7]/24.10.2018г. е поискано становище от кмета на район „Овча купел“ СО.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-2285-[9]/04.11.2019г. от временно изпълняващ длъжността кмет на район „Овча купел“ СО е отговорено, че в поземления имот има съществуваща средновисока дървесна растителност и следва да се представят геодезическо заснемане и експертна оценка, като не е посочено изрично, че има растителност, която следва да се запази, както и че мероприятиято по озеленяване е изпълнено.

Мотивираното предложение и приложените документи са предоставени за становище от отделите към НАГ – СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства – КТ и ИМ“ и „Правно – нормативно обслужване“.

Издадена е заповед № РА50-901/28.11.2019г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПУП – ПРЗ, ПУР, ИПРЗ и ИПУР в териториален обхват ПИ с идентификатор 68134.4380.23 по КKKP, УПИ I – „за озеленяване и трафопост“ и УПИ II общ., кв. 3, м. „Манилов дол“, район „Овча купел“; задънена улица при о.т. 42 за продължаването ѝ до о.т. 66 /нова/ и нова улица по о.т. 65 до о.т. 67.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[10]/02.12.2019г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел“ СО за извършване на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, с копие до заявителя за сведение и изпълнение.

С писма вх. № САГ18-ГР00-2285-[11]/08.07.2020г. и вх. № САГ18-ГР00-2285-[12]/13.07.2020г. е изпратено Решение № СО-16-ЕО/2020г. на директора на РИОСВ – гр. София, с което е решено да не се извършва екологична оценка на проекта за ПУП за поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КKKP.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2285-[13]/13.08.2020г. от заявителя е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ, ПУР, ИПРЗ и ИПУР за кв.2 и кв. 3, м. „Манилов дол“, район „Овча купел“ СО – текстова, графична част и магнитен носител, скица на имота и документи за собственост.

Представени са съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-84/08.01.2020г. и изходни данни; от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 142/27.01.2020г., писмо изх. № 5223-2489/11.05.2020 г. на РИОСВ-София; писмо изх. № 10-29/1/30.06.2020г. на СРЗИ, с което се изразява положително становище по представения проект за ПУП.

В писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[15]/24.11.2020г. заявителят е уведомен, че следва да се изпълнят изискванията, описани в заповедта за разрешаване и да се докаже водоснабдяване и отводняване на имота.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2285-[16]/06.12.2021г. от заявителя е внесен коригиран проект за ПУП и план – схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“, съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище с изх. № ТУ-4651/22.11.2021г.

С писма с изх. № САГ18-ГР00-2285-[19]-[20]/04.08.2022г. проектът за ПУП и план-схемата по част „ВиК“ са изпратени до главния редактор на „Държавен вестник“ и до кмета на район „Овча купел“ СО за обнародване и съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

С писмо изх. № РОК22-ВКО8-918-[1]/16.01.2023 г., вх. № в НАГ САГ18-ГР00-2285-[21]/17.01.2023г. кметът на район „Овча купел“ СО е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, обявлението за изработения проект и план – схемата по част „ВиК“ са публикувани в „Държавен вестник“, бр. № 65/12.08.2022г. и са приложени доказателства във връзка със съобщаването, като в законоустановения срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения.

Проектът и план – схемата по чл. 108 от ЗУТ са разгледани на заседание на РЕСУТ по протокол № 35/13.09.2022г. РЕСУТ дава становище, че предвид теренните особености, счита за целесъобразно за намиращото се в непосредствена близост дере да се изследва възможността за оттичане по протежение на улицата.

По проекта за ПУП са изразени становища от дирекциите в НАГ.

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

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-5/31.01.2023 г. по т. 3 ОЕСУТ е взел решение, че приема проекта и след изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[22]/21.02.2023г. копие от протокола е изпратен до възложителя за сведение и изпълнение на служебните предложения.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2285-[23]/24.07.2023г. са внесени удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016г. на МРРБ, под № 25-205356/17.07.2023 г.; експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата гървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверени от отдел „БД“ на 16.11.2023г. със становище дървета № 1,3 +10 да се компенсират 1:1.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2285-[24]/29.11.2023г. са внесени допълнени чертежи на проекта за ПУП , в изпълнение на служебните предложения по решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от „АРХИТРОН“ ЕООД като заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ –

собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, м. „Манилов дол“, район „Овча купел“ СО, което се установява от представените по преписката документ за собственост и скица от СГКК-София.

Погробиеният устройствен план в обхвата на разработката е одобрен със Заповед № РД-09-50-161/29.03.2000г. на главен архитект на София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-54/30.08.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр.

Съгласно §31 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, брой № 31/10.04.2018 г.) е променена административната граница между район „Люлин“ и район „Овча купел“, като настоящата разработка попада в обхвата на район „Овча купел“.

Съгласно ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

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

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, като се създават нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ в кв. 2 и нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ в кв.3, с изключение на частта от ПИ, попадащо под новопредвидената „лица, а УПИ I – „за озеленяване и трафопост“ и УПИ II-общ. от кв. 3 се заличават и се приобщават към нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3.

Основание за одобряване на ПР е нормата на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ и основанието по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ относно заличаването на УПИ I – „за озеленяване и трафопост“ и УПИ II-общ. от кв. 3, както и нормата на § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ, с оглед спазване на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, е предвидено да се осигури по нова улица от о.т. 65 до о.т. 67 и чрез изменение на съществуващата улица-тупик чрез заличаване на о.т. 42 и свързването ѝ с новопроектираната улица до о.т.66.

За одобряване на ИПУР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПЗ за нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 се предвижда изграждане на пет групи от нискоетажни като характер жилищни сгради с три и четири тела на 3 етажа, с максимална кома корниз до 10м, с водоплътни изгребни ями за битовите отпадъчни води, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

За нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв. 2 се предвижда изграждане на една група от нискоетажни като характер жилищни сгради на 3 етажа, с максимална кома корниз до 10м, с водоплътна изгребна яма за битовите отпадъчни води, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

В границите на новите УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и УПИ XXII-23 от кв. 2 са предвидени подземни гаражи за спазване разпоредбата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите

от основното застрояване през улица и дъно на УПИ и чл. 33 от ЗУТ по отношение на разстоянията между сградите в нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“.

Проектът е изработен и при спазване изискванията на чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничната регулационна граница на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване.

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

Проектът е съгласуван със „Софийска вода“ АД под № ТУ-84/08.01.2020г. и изходни данни; от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 142/27.01.2020г., писмо изх. № 5223-2489/11.05.2020 г. на РИОСВ-София; писмо изх. № 10-29/1/30.06.2020г. на СРЗИ, с което се изразява положително становище по представения проект за ПУП.

Представено е удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016г. на МРРБ, под № 25-205356/17.07.2023 г. и Решение № СО-16-ЕО/2020г. на директора на РИОСВ – гр. София, с което е решено да не се извършва екологична оценка на проекта за ПУП за поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР.

В изпълнение на изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност, заверени от отдел „БД“ на 16.11.2023г. със становище дървета № 1, 3 ÷ 10 да се компенсират 1:1.

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

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

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването 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 схеми и планове.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот – собственост на физическо лице/юридическо лице за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Правно основание за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 87, ал.

1 във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-5/31.01.2023 г., т. 3.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. „Манилов дол“ за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, като се създават нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв. 2, което води до изменение на плана за регулация за заличаване на УПИ I – „за озеленяване и ТП“ и УПИ II-общ. от кв. 3, район „Овча купел“ СО, които се присъединяват към нов УПИ XXV, кв. 3 по червените, сини, зелени и кафяви линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация на загънена улица от о.т. 41 до о.т. 42 за продължението ѝ в нова улица от о.т. 41 до о.т. 66 /нова/ и план за улична регулация от о.т. 65 /нова/ до о.т. 67/нова/ по кафявите, червени и сини линии, цифри и зачертавания, съгласно приложения проект;

3. Изменение на плана за застрояване като се предвижда да отпадне застрояването в УПИ I – „за озеленяване и ТП“ и УПИ II-общ., кв. 3 и план за застрояване на нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв. 2, м. „Манилов дол“, район „Овча купел“ СО, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.

4. План – схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за част „Водоснабдяване“, м. „Манилов дол“, район „Овча купел“ на СО.

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 „Овча купел“, 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
градоустройство“

и



Възстановим подпис

X Десислава Петрова

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

а

Съгласували чрез АИСНАГ:
Урб. Златко Терзиев – директор дирекция „ТП“
Арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. Красен Христов – главен експерт в отдел „УП“
инж. Ивелина Казакова – главен експерт в отдел „УП“
Мая Кръстановва – главен юриконсулт в дирекция „ПНО“