



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
ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков — главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за ПУП — изменение на плана за улична регулация; план за улична регулация и план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 44063.6234.4224 по КKKP с. Лозен, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № ГР-70-00-288/17.08.2012г. от „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) — план за застрояване (ПЗ) в обхват на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6234.4115 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КKKP), с. Лозен, район „Панчарево“. Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменението с обяснителна записка; нотариален акт № 167 от 12.07.2012г., вписан в книгите по вписванията с вх. рег. № 29683 от 12.07.2012г., акт № 137, том LXVIII, дело № 14258/2012г.; скица №

49162/23.07.2012г. за ПИ с идентификатор 44063.6234.4115 по КKKP, издадена от СГKK — гр. София, пълномощно.

Заявлението и приложените към него доказателства са разгледани от отделите на НАГ на СО.

Отдел „Общ устройствен план“ е удостоверил, че по ОУП на СО (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) имотът попада в зона „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (ОЗ1), съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и в зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (ЖМ1), съгласно т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заявление с вх. № ГР-70-00-288/01.08.2014г. от „Хоум Интернешънъл“ ЕООД, чрез пълномощник е направено искане за продължаване на процедурата за разрешаване

изработването на ПУП – ПЗ в обхват на ПИ с идентификатор 44063.6234.4115 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“. Към заявлението е приложен нотариален акт. № 18 от 27.01.2014г., вписан в книгите по вписванията с вх. рег. №2585 от 27.01.2014г., акт № 115, том V, дело № 1733/2014г., с който Хоум Интернешънъл“ ЕООД се легитимира като собственик на поземления имот; скица № 9563/19.02.2014г. за ПИ с идентификатор 44063.6234.4115 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, издадена от СГКК – гр. София и пълномощно.

Заявление с вх. № ГР-70-00-288/01.08.2014г. е разгледано на ОЕСУТ, като с протокол № ЕС-Г-82/20.11.2014г., т. 23 е направено служебно предложение мотивираното предложение да се разработи като план за регулация и застрояване (ПРЗ), след изпълнение на което се приема предложеното задание и мотивирано предложение, като проектът следва да се изработи като се укаже точното застрояване, отговарящо на параметрите на ОУП на СО и при спазване условията на отделите на НАГ на СО.

Допълнително са представени скица № 15-320816/09.09.2014г. от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор 44063.6234.4131 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, идентичен с част от ПИ с идентификатор 44063.6234.4115 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, задание и мотивирано предложение за ПУП – ПРЗ, коригирани в съответствие с решението на ОЕСУТ.

Със Заповед № РД-09-50-634/21.07.2015 г. на гл. архитект на СО е разрешено изработването на проект ПУП – ПРЗ в териториален обхват ПИ с идентификатор 44063.6234.4131 по КККР, с. Лозен, район „Панчарево“.

С писмо изх. № ГР-70-00-288-[1]/03.08.2015 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ за разгласяване по законоустановения ред.

Постъпило е писмо с вх. № ГР-70-00-288-[2]/28.08.2015 г., от кмета на район „Панчарево“, с което уведомява главния архитект на Столична община, че по отношение на имот с идентификатор 44063.6234.4131 по КККР (стар идентификатор 44063.6234.4115 по КККР) е образувано гр. дело № 39950/2015 г. по описа на Софийски районен съд, 82-ри състав, с ищец Столична община, което е висящо.

Със Заповед № РА50-309/09.05.2017 г. на главния архитект на СО е спряно производството по заявление вх. № ГР-70-00-288/01.08.2014 г., подадено от „Хоум Интернешънъл“ ЕООД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – ПРЗ и ИПУР в обхват на поземлен имот с идентификатор 44063.6234.4131 по КККР, с. Лозен, район „Панчарево“ до приключване на съдебното производство по гражданско дело № 39950/2015 г по описа на Софийски районен съд, 82-ри състав с влязъл в сила съдебен акт.

Заповедта е изпратена в район „Панчарево“ с писмо № САГ17-ГР00-992/11.06.2017г. за съобщаване по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ и чл. 54, ал. 4 от АПК.

Със заявление № САГ17-ГР00-992-(1)/10.12.2021 г. от „Панчарево парк“ ЕАД е постъпило уведомление, че дело № 39950/2015 г. по описа на Софийски районен съд, 82-ри състав, образувано по предявен иск за установяване на собственост е приключило с влязло в сила решение, вписано в Служба по вписванията в София. Дружеството се легитимира като нов собственик на ПИ идентификатор 44063.6234.4131 по КККР, съгласно нотариален акт № 1, том IV, рег. № 5600, дело № 521/2021 г. и нотариален акт № 27, том IV, рег. № 5758, дело № 540/2021 г. за поправка и заявява, че иска административното производство, разрешено със Заповед № РД-09-50-634/21.07.2015 г. на главния архитект на Столична община да бъде продължено.

Със заявление № САГ17-ГР00-992-(2)/11.02.2022 г. от „КА С РЕНТ“ ЕООД е

постъпило уведомление, че по силата на нотариален акт № 69, том IX, рег. 4368, дело 2759 от 31.01.2022г. дружеството е придобило собствеността върху ПИ с идентификатор 44063.6234.4131, с. Лозен, район „Панчарево“, като към внесените документи е приложена и скица № 15-130806/08.02.2022г. издадена от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор 44063.6234.4131, с. Лозен, район „Панчарево“ и заявява, че иска административното производство по заявление с вх. № ГР-70-00-288/01.08.2014г. да бъде продължено.

Съгласно становище на Дирекция „ПНО“ от 13.05.2021 г. няма пречки административното производство по одобряване на ПУП да бъде възобновено с внасяне на проект за ПУП.

За горното, заявителят е уведомен с писмо №САГ17-ГР00-992-(3)/23.03.2022 г.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-992-(4)/27.07.2022 г. от „КА С РЕНТ“ ЕООД е внесен за одобряване проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 44063.6234.4224 по КККР, с. Лозен за образуване на УПИ III-4224-„за офиси, жилищно строителство, къща за настаняване, магазини и трафопост“, кв. 65, м. „Орлова круша“ и ИПУР от о.м.265а до о.м. 269. Към заявлението са представени нотариален акт № 6, том I, рег. № 147, дело № 5/2022 г., удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри от СГКК-София, скици за ПИ с идентификатори 44063.6234.4224, 44063.6234.4222 и 44063.6234.4223, издадени от СГКК-София.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ ЕАД и съгласуване № ТУ-3859/23.06.2022 г.; съгласуван проект с „ЕРМ Запаг“ АД от 27.02.2022 г.; заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверено от началник отдел „БД“-НАГ на 21.07.2022 г., със становище по чл. 22, ал. 3 и 4 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО с предписание дърво № 7 и № 8 да се компенсират 1:5, а дърво № 9 да се компенсират 1:1.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-992-(5)/21.09.2022 г. са внесени за одобряване план - схеми по чл. 108 от ЗУТ.

С писмо с изх. № САГ17-ГР00-992-(6)/14.10.2022 г. са изпратени указания до заявителя за допълване на проекта за ПУП.

Със заявления с вх. № САГ17-ГР00-992-(7)/22.11.2022 г. и със заявление с вх. № САГ17-ГР00-992-(8)/22.11.2022 г. е внесен коригиран проект за ПУП – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.м. 265а до о.м. 269; план за улична регулация (ПУР) от о.м. 265г до о.м. 265д /нова/; план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатори 44063.6234.4224 за образуване на нов УПИ I-4224 „за офиси, жс, магазини и тп“, кв.67, м. „Орлова круша“, с. Лозен, район „Панчарево“ и е представено решение на директора на РИОСВ № СО-108-ЕО/2022 г., че не е необходимо извършване на ЕО на ПУП-ПЗ.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-992-(8)19.12.2022 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересуваните лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РПН23-ДИ05-558-(3)/26.09.2023 г. (вх. № САГ17-ГР00-992-[11]/26.09.2023 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Панчарево“ проектът за ПУП е върнат от района след проведени процедури по съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и § 4 ДР ЗУТ като в законоустановения срок няма постъпили възражения, предложения и искания. Приложени са съобщения, обявления, обратни разписки, протоколи за поставяне и сваляне и становище на кмета на района, с което изразява съгласие с изготвения проект.

Отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ дава становище, че не е

необходимо одобряване на план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-87/14.11.2023 г., т.4 от дневния ред със служебни предложения: В наименованието на обекта на проекта за ПУП да отпадне м. "Често раске": В таблицата и матрицата на част застрояване да се отбележи изискването за устройствена зона Оз1 до 40% от общата РЗП на УПИ да е с жилищно предназначение; На чертежа с ПЗ да се означат максималните височини на застрояването; В таблицата с устройствените параметри на чертежа с ПЗ да се означат максималните височина и етажност за устр. зона „Оз1“; На чертежа с ПЗ да се котира новопредвидената улица; На чертежа с ПЗ да се нанесе предвиденото застрояване по действащия ПУП в кв. 65. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ17-ГРОО-992-(13)24.01.2024 г. в изпълнение на решението на ОЕСУТ са внесени коригирани проекти за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „КА С РЕНТ“ ЕООД, собственик на ПИ с идентификатори 44063.6234.4224, по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“ – предмет на проекта, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Кадастралната карта на с. Лозен, район „Панчарево“ е одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011г на изпълнителния директор на АГКК.

Разработката е контактна на ПРЗ за м. „Орлова круша“, с. Лозен, кв.65, одобрен с решение №96 по протокол №48/22.02.2018 г. на СОС и на ПРЗ за м. „Калето-Герман“, кв. 1, район „Панчарево“, одобрен с решение № 777 по протокол № 44/23.11.2017 г. на СОС.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда урежулиране на ПИ с идентификатор 44063.6234.4224 по КККР, като се създава нов УПИ I-4224 „за офиси, ЖС, магазини и трафопост“ в нов кв. 67, м. "Орлова круша", с. Лозен, район „Панчарево“ по външните граници на поземления имот от кадастралната карта. Новият УПИ се отрежда за поземления имот по КК, съгласно изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта се изменя плана за улична регулация между о.т. 265а-о.т. 266-о.т. 267-о.т. 268 до о.т. 269, м. „Орлова круша“ и м. „Калето-Герман“. Продължава се улицата от о.т. 265г до о.т. 265д (нова), м. "Орлова круша", с. Лозен.

Основание за одобряване на проект за ПР е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ – урежулиране на неурежулиран поземлен имот, като регулационните граници се съвместяват с имотните и чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на новия УПИ за поземления имот по КК.

За одобряване на ПУП – ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ е по действащата, изменената и по новопредвидената улична регулация, с което е спазен чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ПЗ се предвижда изграждане на свободностоящи, като начин, нискоетажни, като характер, сгради в нов УПИ I-4224 „за офиси, жс, магазини и трафопост“ в нов кв. 67, м. "Орлова круша", с. Лозен, район „Панчарево“ СО, като в частта от имота, която попада в зона „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1) се предвиждат редови сгради със смесено предназначение с височина $H \leq 10,00$ м, а за частта от имота, която попада в зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1) сградите са жилищни с височина

Н≤7,00 м.

Водоснабдяването, отводняването и електроснабдяването за територията са обезпечени с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ за м. „Орлова круша-с. Лозен, кв. 106, 15, 16 и 20“, одобрени с Решение на СОС № 277 по Протокол № 75/27.04.2023 г.

Проектът 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 и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и гръно на имота, чл. 33 от ЗУТ относно разстоянието между сградите на основното застрояване в УПИ, както и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

По ОУП на СО (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) ПИ с идентификатор 44063.6234.4224 по КККР попада в зона: - „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 30%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,2; минимална озеленена площ 50% (мин. 50% от озеленената площ е с висока гървесна растителност); максимална кота - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; допуска се до 40% от общата РЗП в УПИ да бъде с жилищно предназначение, като партерните етажи задължително са с обществени функции и в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1), съгласно решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г., с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,6; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока гървесна растителност); максимална кота корниз 7м.

Предназначението на новообразувания УПИ „за офиси, жс, магазини и трафопост“ както и предвиденото в същия застрояване, са допустими в устройствена зона „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1) и в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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.

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 заинтересувано 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 заинтересувани 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, 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. 2 и ал. 4, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона съгласно т. 5 и т. 16 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-87/14.11.2023 г., т. 4 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

22.5.2024 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“/
Венета Маринова-Кръстева /гл. юристконсулт 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>

П Р О Е К Т

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

За: Одобряване на проект за ПУП — изменение на плана за улична регулация; план за улична регулация и план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 44063.6234.4224 по КKKP с. Лозен, м. „Орлова круша“, район „Панчарево“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № ГР-70-00-288/17.08.2012г. от „Булгари Резерв Пропъртис“ АДСИЦ, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) — план за застрояване (ПЗ) в обхват на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 44063.6234.4115 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КKKP), с. Лозен, район „Панчарево“. Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменението с обяснителна записка; нотариален акт № 167 от 12.07.2012г., вписан в книгите по вписванията с вх. рег. № 29683 от 12.07.2012г., акт № 137, том LXVIII, дело № 14258/2012г.; скица № 49162/23.07.2012г. за ПИ с идентификатор 44063.6234.4115 по КKKP, издадена от СГKK — гр. София, пълномощно.

Заявлението и приложените към него доказателства са разгледани от отделите на НАГ на СО.

Отдел „Общ устройствен план“ е удостоверил че по ОУП на СО (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) имотът попада в зона „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и в зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ (Жм1), съгласно т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заявление с вх. № ГР-70-00-288/01.08.2014г. от „Хоум Интернешънъл“ ЕООД, чрез пълномощник е направено искане за продължаване на процедурата за разрешаване изработването на ПУП — ПЗ в обхват на ПИ с идентификатор 44063.6234.4115 по КKKP на с. Лозен, район „Панчарево“. Към заявлението е приложен нотариален акт. № 18 от 27.01.2014г., вписан в книгите по вписванията с вх. рег. № 2585 от 27.01.2014г., акт № 115, том V, дело № 1733/2014г., с който Хоум Интернешънъл“ ЕООД се легитимира като собственик на поземления имот; скица

№ 9563/19.02.2014г. за ПИ с идентификатор 44063.6234.4115 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, издадена от СГКК – гр. София и пълномощно.

Заявление с вх. № ГР-70-00-288/01.08.2014г. е разгледано на ОЕСУТ, като с протокол № ЕС-Г-82/20.11.2014г., т. 23 е направено служебно предложение мотивираното предложение да се разработи като план за регулация и застрояване (ПРЗ), след изпълнение на което се приема предложеното задание и мотивирано предложение, като проектът следва да се изработи като се укаже точното застрояване, отговарящо на параметрите на ОУП на СО и при спазване условията на отделите на НАГ на СО.

Допълнително са представени скица № 15-320816/09.09.2014г. от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор 44063.6234.4131 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, идентичен с част от ПИ с идентификатор 44063.6234.4115 по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“, задание и мотивирано предложение за ПУП – ПРЗ, коригирани в съответствие с решението на ОЕСУТ.

Със Заповед № РД-09-50-634/21.07.2015 г. на гл. архитект на СО е разрешено изработването на проект ПУП – ПРЗ в териториален обхват ПИ с идентификатор 44063.6234.4131 по КККР, с. Лозен, район „Панчарево“.

С писмо изх. № ГР-70-00-288-[1]/03.08.2015 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ за разгласяване по законоустановения ред.

Постъпило е писмо с вх. № ГР-70-00-288-[2]/28.08.2015 г., от кмета на район „Панчарево“, с което уведомява главния архитект на Столична община, че по отношение на имот с идентификатор 44063.6234.4131 по КККР (стар идентификатор 44063.6234.4115 по КККР) е образувано гр. дело № 39950/2015 г. по описа на Софийски районен съд, 82-ри състав, с ищец Столична община, което е висящо.

Със Заповед № РА50-309/09.05.2017 г. на главния архитект на СО е спряно производството по заявление вх. № ГР-70-00-288/01.08.2014 г., подадено от „Хоум Интернешънъл“ ЕООД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – ПРЗ и ИПУР в обхват на поземлен имот с идентификатор 44063.6234.4131 по КККР, с. Лозен, район „Панчарево“ до приключване на съдебното производство по гражданско дело № 39950/2015 г. по описа на Софийски районен съд, 82-ри състав с влязъл в сила съдебен акт.

Заповедта е изпратена в район „Панчарево“ с писмо № САГ17-ГР00-992/11.06.2017г. за съобщаване по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ и чл. 54, ал. 4 от АПК.

Със заявление № САГ17-ГР00-992-(1)/10.12.2021 г. от „Панчарево парк“ ЕАД е постъпило уведомление, че дело № 39950/2015 г. по описа на Софийски районен съд, 82-ри състав, образувано по предявен иск за установяване на собственост е приключило с влязло в сила решение, вписано в Служба по вписванията В София. Дружеството се легитимира като нов собственик на ПИ идентификатор 44063.6234.4131 по КККР, съгласно нотариален акт № 1, том IV, рег. № 5600, дело № 521/2021 г. и нотариален акт № 27, том IV, рег. № 5758, дело № 540/2021 г. за поправка и заявява, че иска административното производство, разрешено със Заповед № РД-09-50-634/21.07.2015 г. на главния архитект на Столична община да бъде продължено.

Със заявление № САГ17-ГР00-992-(2)/11.02.2022 г. от „КА С РЕНТ“ ЕООД е постъпило уведомление, че по силата на нотариален акт № 69, том IX, рег. 4368, дело 2759 от 31.01.2022г. дружеството е придобило собствеността върху ПИ с идентификатор 44063.6234.4131, с. Лозен, район „Панчарево“, като към внесените

документи е приложена и скица № 15-130806/08.02.2022г. издадена от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор 44063.6234.4131 , с. Лозен, район „Панчарево“ и заявява, че иска административното производство по заявление с вх. № ГР-70-00-288/01.08.2014г. да бъде продължено.

Съгласно становище на Дирекция „ПНО“ от 13.05.2021 г. няма пречки административното производство по одобряване на ПУП да бъде възобновено с внасяне на проект за ПУП.

За горното, заявителят е уведомен с писмо №САГ17-ГР00-992-(3)/23.03.2022 г.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-992-(4)/27.07.2022 г. от „КА С РЕНТ“ ЕООД е внесен за одобряване проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 44063.6234.4224 по КККР, с. Лозен за образуване на УПИ III-4224-„за офиси, жилищно строителство, къща за настаняване, магазини и трафопост“, кв. 65, м. „Орлова круша“ и ИПУР от о.т.265а до о.т. 269. Към заявлението са представени нотариален акт № 6, том I, рег. № 147, дело № 5/2022 г., удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри от СГКК-София, скици за ПИ с идентификатори 44063.6234.4224, 44063.6234.4222 и 44063.6234.4223, издадени от СГКК-София.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ ЕАД и съгласуване № ТУ-3859/23.06.2022 г.; съгласуван проект с „ЕРМ Запад“ АД от 27.02.2022 г.; заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверено от началник отгел „БД“-НАГ на 21.07.2022 г., със становище по чл. 22, ал. 3 и 4 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО с предписание дърво № 7 и № 8 да се компенсират 1:5, а дърво № 9 да се компенсират 1:1.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-992-(5)/21.09.2022 г. са внесени за одобряване план – схеми по чл. 108 от ЗУТ.

С писмо с изх. № САГ17-ГР00-992-(6)/14.10.2022 г. са изпратени указания до заявителя за допълване на проекта за ПУП.

Със заявления с вх. № САГ17-ГР00-992-(7)/22.11.2022 г. и със заявление с вх. № САГ17-ГР00-992-(8)/22.11.2022 г. е внесен коригиран проект за ПУП – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т. 265а до о.т. 269; план за улична регулация (ПУР) от о.т. 265г до о.т. 265д /нова/; план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатори 44063.6234.4224 за образуване на нов УПИ I-4224 „за офиси, жс, магазини и тп“, кв.67, м. „Орлова круша“, с. Лозен, район „Панчарево“ и е представено решение на директора на РИОСВ № СО-108-ЕО/2022 г., че не е необходимо извършване на ЕО на ПУП-ПЗ.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-992-(8)19.12.2022 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересуваните лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РПН23-ДИ05-558-(3)/26.09.2023 г. (вх. № САГ17-ГР00-992-[11]/26.09.2023 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Панчарево“ проектът за ПУП е върнат от района след проведени процедури по съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и § 4 ДР ЗУТ като в законоустановения срок няма постъпили възражения, предложения и искания. Приложени са съобщения, обявления, обратни разписки, протоколи за поставяне и сваляне и становище на кмета на района, с което изразява съгласие с изготвения проект.

Отгел „Геодезически и кадастрални дейности“ дава становище, че не е

необходимо одобряване на план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-87/14.11.2023 г., т.4 от дневния ред със служебни предложения: В наименованието на обекта на проекта за ПУП да отпадне м. "Често раске": В таблицата и матрицата на част застрояване да се отбележи изискването за устройствена зона Оз1 до 40% от общата РЗП на УПИ да е с жилищно предназначение; На чертежа с ПЗ да се означат максималните височини на застрояването; В таблицата с устройствените параметри на чертежа с ПЗ да се означат максималните височина и етажност за устр. зона „Оз1“; На чертежа с ПЗ да се котира новопредвидената улица; На чертежа с ПЗ да се нанесе предвиденото застрояване по действащия ПУП в кв. 65. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ17-ГРОО-992-(13)24.01.2024 г. в изпълнение на решението на ОЕСУТ са внесени коригирани проекти за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „КА С РЕНТ“ ЕООД, собственик на ПИ с идентификатори 44063.6234.4224, по КKKP на с. Лозен, район „Панчарево“ – предмет на проекта, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Кадастралната карта на с. Лозен, район „Панчарево“ е одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011г на изпълнителния директор на АГКК.

Разработката е контактна на ПРЗ за м. „Орлова круша“, с. Лозен, кв.65, одобрен с решение №96 по протокол №48/22.02.2018 г. на СОС и на ПРЗ за м. „Калето-Герман“, кв. 1, район „Панчарево“, одобрен с решение № 777 по протокол № 44/23.11.2017 г. на СОС.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатор 44063.6234.4224 по КKKP, като се създава нов УПИ I-4224 „за офиси, ЖС, магазини и трафопост“ в нов кв. 67, м. "Орлова круша", с. Лозен, район „Панчарево“ по външните граници на поземления имот от кадастралната карта. Новият УПИ се отрежда за поземления имот по КК, съгласно изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта се изменя плана за улична регулация между о.т. 265а-о.т. 266-о.т. 267-о.т. 268 до о.т. 269, м. „Орлова круша“ и м. „Калето-Герман“. Продължава се улицата от о.т. 265г до о.т. 265г (нова), м. "Орлова круша", с. Лозен.

Основание за одобряване на проект за ПР е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ — урегулиране на неурегулиран поземлен имот, като регулационните граници се съвместяват с имотните и чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на новия УПИ за поземления имот по КК.

За одобряване на ПУП — ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ е по действащата, изменената и по новопредвидената улична регулация, с което е спазен чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ПЗ се предвижда изграждане на свободностоящи, като начин, нискоетажни, като характер, сгради в нов УПИ I-4224 „за офиси, жс, магазини и трафопост“ в нов кв. 67, м. "Орлова круша", с. Лозен, район „Панчарево“ СО, като в частта от имота, която попада в зона „Зона за общественослужващи дейности

и озеленяване в градския район" (Оз1) се предвиждат редови сгради със смесено предназначение с височина $H \leq 10,00$ м, а за частта от имота, която попада в зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда" (Жм1) сградите са жилищни с височина $H \leq 7,00$ м.

Водоснабдяването, отводняването и електроснабдяването за територията са обезпечени с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ за м. „Орлова круша-с. Лозен, кв. 106, 15, 16 и 20", одобрени с Решение на СОС № 277 по Протокол № 75/27.04.2023 г.

Проектът 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 и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на имота, чл. 33 от ЗУТ относно разстоянието между сградите на основното застрояване в УПИ, както и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

По ОУП на СО (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) ПИ с идентификатор 44063.6234.4224 по КККР попада в зона: – „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район" (Оз1) , съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 30%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,2; минимална озеленена площ 50% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания" за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; допуска се до 40% от общата РЗП в УПИ да бъде с жилищно предназначение, като партерните етажи задължително са с обществени функции и в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда" (Жм1), съгласно решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г., с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,6; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 7м.

Предназначението на новообразувания УПИ „за офиси, жс, магазини и трафопост" както и предвиденото в същия застрояване, са допустими в устройствена зона „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район" (Оз1) и в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда" (Жм1), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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.

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 заинтересувано 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 заинтересувани 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, 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. 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. 2 и ал. 4, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона съгласно т. 5 и т. 16 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-87/14.11.2023 г., т. 4 от дневния ред,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 44063.6234.4224 по КККР и създаване на нов УПИ I-4224 „за офиси, ЖС, магазини и трафопост“ в нов кв. 67, 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 на улица от о.м. 265а до о.м. 266, м. „Орлова круша“ с. Лозен и на улица от о.м. 266–о.м. 267–о.м. 268 до о.м. 269, м. „Калето–Герман“, район „Панчарево“ и продължаване на улица от о.м. 265г до о.м. 265д (нова), м. „Орлова круша“, с. Лозен, район „Панчарево“ по червените, сини и кафяви линии, букви, цифри и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ I-4224 „за офиси, ЖС, магазини и трафопост“ в нов кв. 67, 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

ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно,
обслужване“
към Направление
„Архитектура и 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 отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ст. Стойчева /главен експерт в отдел „УП“/
Арх. Боян Недев – главен експерт в отдел „УП“
инж. Марияна Недялкова – главен експерт в отдел „УП“
Венета Маринова-Кръстева /гл.юрисконсулт в дирекция „ПНО“/