



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

27.5.2024 г.



X САГ18-ГР00-1362-[23]/27....
РЕГ. НОМЕР

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
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ I-39 от кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО за създаване на нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 38, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т.65 – о.т.65г за прокарване на нова улица по о.т. 65в-о.т. 65г и при о.т. 20; изменение на плана за застрояване (ИПЗ) за УПИ II-36 и нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ 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) – Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ I-39 от кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО за създаване на нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 38, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т.65 – о.т.65г за прокарване на нова улица по о.т. 65в-о.т. 65г и изменение на плана за застрояване (ИПЗ) за УПИ II-36 и нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект за ИПР, ИПУР и ИПРЗ-4 бр. оригинали и две цветни копия 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

366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 3в, м. „Ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО.

В обхвата на плана попадат имоти, общинска собственост - 68134.4333.9764, 68134.4333.367, 68134.4333.370 и 68134.4333.2927.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план
4. Протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-40/ 06.07.2021 г., т. 9 и ОЕСУТ № ЕС-Г-67/19.10.2021г., т.5



Доклад 1362.docx

1.



Проект за решение .docx

2.



ИПР.pdf

3.



ИПР3.pdf

4. [ПРОТОКОЛ № ЕС-Г-40/06.07.2021Г. ПО Т.9](#), [ПРОТОКОЛ № ЕС-Г-67/19.102021Г. ПО Т.5](#)

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

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=v46PwQ04Xw0=>

ВНОСИТЕЛ:

27.5.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
Проект за ИПР, ИПУР и ИПРЗ-4 бр. оригинали и две цветни копия 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

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев — Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев Началник отдел „УП“

Десислава Петрова — Директор на Дирекция „ПНО“

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

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Красен Христов — гл. експерт отдел „УП“

Инж. Ивелина Казакова — гл. експерт отдел „УП“

Мая Кръстановна — гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител –
Проект за ИПР, ИПУР и ИПРЗ-4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС*



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
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от
арх. Здравко Здравков — главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) — изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ I-39 от кв. 36, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО за създаване на нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 36, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т.65 — о.т.65г за прокарване на нова улица по о.т. 65в-о.т. 65г и при о.т. 20; изменение на плана за застрояване (ИПЗ) за УПИ II-36 и нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 36, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГРОО-1362/15.06.2018г. от „УЕСТ ХОУКИ“ ЕООД, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) — изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4333.366 в кв. 36, м. „ж.к. Овча купел - 2“, район „Овча купел“.

Към заявлението са приложени: нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 111, том I, рег. № 5436, дело № 94/2017 г.; скица № 15-313246-18.05.2018 г., издадена от СГКК—гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4333.366 и мотивирано предложение в текстови и графичен вид.

Допълнително е представено коригирано мотивирано предложение, като обхваща е разширен с образуване на ново УПИ за ПИ с идентификатор 68143.4333.185, изменение на УПИ IV-за ОДЗ и УПИ II-„за озел.“ от стар кв. 3 по плана на м. „ж.к. Овча купел 2“, одобрен със заповед № 286/07.07.1982 г., преномериране на УПИ II-36, кв. 36 и УПИ X-„за тп“, кв. 36, както и промяна в номерацията на квартала - от кв. 36 в кв. 36.

Служебно са приложени копия – извадки от одобрен ПР в обхвата на разработката.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1362-[1]/03.10.2018 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на район „Овча купел“ за становище и предоставяне на данни относно проведени ли са или започнати процедури по отчуждаване на ПИ с идентификатор 68134.4333.366 и дали озеленяването в УПИ II-„за озел.“ е реализирано.

С писмо изх. № РОК18-ВКО8-86-[5]16.11.2018 г. кметът на район „Овча купел“ е изразил становище, че следва да бъде потвърдена улица от о.т.65 до о.т.65в, съгласно заповед № РД-09-50-627/1997 г. и урегулиране на имота в условията на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, като разработката обхваща частта от квартала, включително определяне статута и предназначението на ПИ 68134.4333.36 и ПИ 68134.4333.9764 по КKKP – общинска собственост.

С писмо изх. № РОК18-ВКО8-1585-[1]23.11.2018 г. (вх. № САГ18-ГР00-1362-[3]/26.11.2018 г. в НАГ) кметът на район „Овча купел“ е предоставил отрицателно становище на РЕСУТ относно исканото изменение на ПУП за м. „Овча купел-2“, кв. 36, ПИ 68134.4333.366, като нецелесъобразно, тъй като предложената улица-тупик не позволява обслужване на съществуващия трафопост (липсва уширение за маневри на специализирана техника), предложението не съответства на съхраняваните в района устройствени планове, не е определено предназначението на УПИ за общинския ПИ 68134.4333.370 по КKKP. С писмото е удостоверено, че няма започнати процедури по отчуждаване на ПИ 68134.4333.366 и в УПИ II-„за озеленяване“ отреждането не е реализирано.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1362-[4]/01.08.2019г. от „УЕСТ ХОУКИ“ ЕООД е внесено ново мотивирано предложение – текстова и графична част, нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 111, том I, рег. № 5436, дело № 94/2017 г.; скица № 15-313246-18.05.2018 г., издадена от СГКК–гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4333.366; скица № 15-306437-29.06.2017 г., издадена от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4333.185; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 014, том II, рег. № 9257, дело № 203/2004 г.; комбинирана скица за пълна или частична идентичност за ПИ 68134.4333.36; 68134.4333.185; 68134.4333.366; 68134.4333.367; 68134.4333.370; 68134.4333.9764; 68134.4333.2927 и 68134.4333.2928 от КKKP.

Към административната преписка е приложено и заявление вх. № САГ18-ГР00-1362-[5]/12.08.2019 г. от Андрей Иванов с приложен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 014, том II, рег. № 9257, дело № 203/2004 г. и скица № 15-306437-29.06.2017 г., издадена от СГКК–гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4333.185 по КKKP.

Представено е ново мотивирано предложение-текстова и графична част, съобразено със становището на кмета на район „Овча купел“ и РЕСУТ за образуване на нови УПИ при спазване изискванията на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и изменение на плана за улична регулация между о.т.65д – о.т.65е и продължаване на улица от о.т.65д до о.т.65в(нова) и високоетажно застрояване в новопредвидените УПИ, съобразено с устройствена зона – „Жг“ по ОУП на СО, в която попадат УПИ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1362-[6]/16.09.2019 г. е представено положително становище от кмета на район „Овча купел“ относно предложеното ново мотивирано предложение.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1362-[7]/29.01.2020 г. мотивираното предложение и документи по административната преписка са изпратени отново до кмета на район „Овча купел“ за изразяване на становище.

С писмо изх. № РОК18-ВКО8-1585-[3]/02.03.2020 г. кметът на район „Овча купел“ е дал становище, че предложеното мотивирано предложение за ПУП-ИПРЗ на м. „ж.к. Овча купел-2“, кв. 3в и промяна на улична регулация изпълнява напълно изискванията от предходни писма и становища, като същевременно е предложено да се направят допълнителни проучвания и

анализи за възможността за редуциране височината на сградите.

Копие от горното писмо е изпратено до възложителите за съобразяване с направените предложения.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1362-[10]/18.05.2020 г. от „Уест Хоуки“ ЕООД са внесени в НАГ-СО ново мотивирано предложение – гва броя и писмо от район „Овча купел“ с изх. № РОК18-ВКО8-1585-[5]/07.05.2020 г. относно собствеността на поземлени имоти в кв. 3б, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“.

Мотивираното предложение е разгледано от отдели „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ и „Правно-нормативно обслужване“ и са дадени съответните предписания.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жз), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Издадена е заповед № РА50-688/31.08.2020г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработване на проект за ПУП-ИПРЗ в териториален обхват: УПИ I-39 и УПИ II-36 от кв. 3б за създаване на нови УПИ I-185,366,367,9764-„за ЖС“, УПИ III-366,367,9764-„за ЖС“, УПИ IV-366,367,370,9764-„за ЖС“, УПИ V-9764-„за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764-за ЖС“, УПИ VII-36,367,9764-„за ЖС“, за ПИ с идентификатори 68134.4333.366, 68134.4333.185, 68134.4333.36, 68134.4333.367, 68134.4333.370 и 68134.4333.9764 по КККР, кв. 3б, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“. Изменение на плана за улична регулация между о.т.65 – о.т.64б за прокарване на нова улица от о.т. 65в(нова) до о.т. 65г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1362-[11]/16.09.2020 г. заповед № РА50-688/31.08.2020г. на главния архитект на СО е изпратена до кмета на район „Овча купел“ за разгласяването ѝ на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и до заявителите за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1362-[12]/18.01.2021 г. от заявителя е внесен за одобряване проект за изменение на ПУП- ИПРЗ и ИПУР, текстова и графична част в съответствие със заповед № РА50-688/31.08.2020г. на главния архитект на СО, като към заявлението са приложени: извадка от действащ ПУП, документ за платена такса за одобряване на ПУП-ИПРЗ, съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД пог №122/16.10.2020г., Софийска вода“ АД пог № ТУ-4741/05.10.2020г. и изходни данни, „Топлофикация София“ ЕАД – изх. № СГ-1471/05.10.2020г.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-1362-[13]/12.04.2021 г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Овча купел“ СО за съобщаване на заинтересованите лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № РОК21-ВКО8-450-[1]/14.06.2021г. (вх. № САГ18-ГР00-1362-[14]/14.06.2021г. в НАГ) кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като в срока по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения. Проектът е бил разгледан на заседание на РЕСУТ по протокол 17/11.05.2021г., като експертният съвет е установил, че успоредно се процедира градоустройствена процедура за кв. 3б, м. „ж.к. Овча купел-2“, без да се отчита предвиждането на проекта, в частта на уличната регулация и застрояването. Експертният съвет е отчетел и че следва да се спазят изискванията за разстояние през улица.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-40/06.07.2021г., т. 9 ОЕСУТ е взел следното решение:

„Служебни предложения:

–Да се изпълнят изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

–Да се представят предварителни договори по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ.

–Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016

г. за ССПКККР.

–Проектът за ИПУР да се съобрази с процедура по одобряване на ПУП– ИПУР по административна преписка под № САГ20–ГР00–572/2020 г.

–Да се покаже изясняващ чертеж, съвместяващ предвиденото застрояване с плана в процедура в кв.36 и кв.38.

–Да се докаже спазването на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

След изпълнение на служебните предложения, проектът да се внесе отново в ОЕСУТ.”

В изпълнение на указанията на ОЕСУТ, със заявление вх. № САГ18–ГР00–1362–[16]/19.08.2021г. са внесени допълнителни документи: сборна схема на ИПРЗ за кв. 36 и кв. 38; коригиран проект за ИПЗ, с който се доказва изпълнението на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ18–ГР00–1362–[17]/20.08.2021г. са внесени геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност в изпълнение на разпоредбата на чл.19, ал. 4 от ЗУЗСО.

С писмо с изх. № САГ18–ГР00–1362–[18]/10.09.2021г. на началника на отдел „БДПП“, геодезическото заснемане и експертната оценка на дървесната растителност са изпратени в постоянната комисия по „Опазване на околната среда, земеделие и гори“ на СОС.

Със заявление вх. № САГ18–ГР00–1362–[19]/28.09.2021г. е представено удостоверение чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД–02–20–5/15.12.2016 г. на МРРБ– № 25–278048/24.09.2021 г.

Проектът е разгледан отново на ОЕСУТ. С протокол № ЕС–Г–67/19.10.2021г., т. 5 ОЕСУТ е взел решение, за приемане на проекта и след изпълнение на служебните предложения предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

По проекта е представено становище от 16.11.2021г. на Постоянната комисия по „Опазване на околната среда, земеделие и гори“ на СОС, която подкрепя премахването на 36 броя дървета, като за компенсирание на премахнатите дървета да се извърши компесаторно засаждане на висока дървесна растителност в съотношение за премахнатите широколистни декоративни 1:3 и за плодни сухи 1:1 на терен общинска собственост, определен от районната администрация на район „Овча купел“ и видов състав , съгласуван с дирекция „Зелена система“.

Експертна оценка на дървесната растителност, съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е съгласувана от отдел „БДПП“ при НАГ–СО на 22.11.2021г. със забележка, че експертната оценка се заверява при изпълнение на препоръките на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС в становище от 16.11.2021г.

С писмо изх. № САГ18–ГР00–1362–[20]/03.08.2022г. заявителят е уведомен, че все още не са изпълнени всички служебни предложения по протокол № ЕС–Г–67/19.10.2021г., т. 5 на ОЕСУТ.

С писмо вх. № САГ23–ГР00–150–[2]/20.06.2023г. от заместник – кмета на Столична община е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ с рег. № СОА23–ДГ61–34/15.06.2023г., сключен между Кмета на Столична община и управителя на „УЕСТ ХОУКИ“ ЕООД по преписка № СОА23–ВК08–261/2023г. в изпълнение на Решение № 302 по Протокол № 75 от 27.04.2023г. на Столичен общински съвет и в съответствие с решение по т. 5 от протокол № ЕС–Г–67/19.10.2021г. на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ18–ГР00–1362–[21]–[22]/20.12.2023г. е представен коригиран проект за ИПР и ИПЗ в изпълнение на служебните предложения, дадени в решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП – ИПРЗ е направено от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „УЕСТ ХОУКИ“ ЕООД и Андрей Иванов – собственици съответно на ПИ с идентификатор 68134.4333.366 по КККР и ПИ с идентификатор 68134.4333.185 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК – гр. София, и от кмета на район „Овча купел“ СО в качеството си на упражняващ правото на собственост на Столична община върху ПИ с идентификатори

68134.4333.370, 68134.4333.36, 68134.4333.9764, 68134.4333.2927 и 68134.4333.367 – общинска собственост.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Разработката попада в обхвата на ЧИЗРП и ЧКЗСП, кв. 3а, кв. 3б, кв. 3в, м. „ж.к. Овча купел“, одобрен със заповед № РД-50-09-627/25.11.1997 г. на главния архитект на София. С влязло в сила съдебно решение по а.х. дело № 660/2007 г. на СГС заповедта е отменена в частта, касаеща имот пл. № 954 (стар 604), попадащ в улица от о.т.65в – о.т.65г и частично в парцел I-39 от кв. 3в.

За м. „ж.к. Овча купел-2“ с Решение на СОС № 237 по протокол № 38 от 16.04.2009 г. е одобрен подробен устройствен план-ПРЗ. Съгласно т. 3 на решението са изключени всички квартали и имоти, за които има издаден акт за одобряване на ПУП-ПРЗ, ПР или ПЗ, който е предмет на неприключил съдебен административно-правен спор. Като такъв, кв. 3а, кв. 3б и кв. 3в е изключен от обхвата на одобряване.

Предходният план за м. „ж.к. Овча купел 2“ е одобрен със заповед № 286/07.07.1982 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена със заповеди № КД-14-22-440/25.03.2013 г., № КД-14-22-1105/18.07.2013 г., № 18-7321/03.10.2017 г., № 18-7321/03.10.2017 г., № 18-7/02.01.2019 г. на Началника на СГКК-София.

По действащия Общ устройствен план на Столична община, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имотите – предмет на плана попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ („Жз“), категория т. 1, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

В частта на ПУП – ИПР се предвижда изменение на УПИ I-39 от кв. 3в, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО, изменение на плана за улична регулация между о.т.65г – о.т.65 и продължаване на улица от о.т.65г до о.т.65в(нова), образуване на нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 3в, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО. УПИ II-36-общинска собственост се запазва, съгласно действащия ПУП.

За нови УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, предвид обстоятелството, че имотите са собственост на различни лица, включително и общинска собственост.

За нов УПИ III-36,367,9764,2927 не е необходим договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от едно лице – Столична община.

Изменя се плана за улична регулация между о.т.65 – о.т.65г за прокарване на нова улица от о.т. 65в(нова) с цел продължаването на улицата по о.т. 65в-о.т. 65г и промяна профила на улицата, и при о.т. 20.

Основание за одобряване на проект за ИПР е нормата на чл. 15, ал. 1, изр. 2, ал. 3 и 5 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на собствениците на

имоти относно обособяването на УПИ с посочените граници, отреждането им за имотите в КК и относно конкретното предназначение.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ се осигурява по действащата и предложеното с плана изменение на уличната мрежа, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ИПЗ се предвижда ново високоетажно свързано и свободно застрояване в новопредложените УПИ от кв. 36, съобразено с устройствената зона за територията. В новообразувания УПИ I-9764 „за ЖС“ и в новообразувания УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“ се предвижда свързано, високоетажно застрояване М/Г+5 с височина до 18м; в УПИ II-36 и УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“ се предвижда свързано, високоетажно застрояване с преход в етажността М, М/Г+5, М/Г+6 и М/Г+7 от 18м до 24м.

В новообразуван УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“ се предвижда свободно като начин и високо като характер застрояване с преход в етажността с макс. височина до 26м и еднотажна сграда „за трафопост“.

В новообразувани УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ се предвижда свързано застрояване в две УПИ и ново високоетажно застрояване М/Г+6 и бет. с височина съответно до 18м и до 22м.

Разположението на предложеното застрояване съответства на изискванията на чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

За ъгловите урегулирани имоти със свързано застрояване на двете странични регулационни граници – УПИ II и УПИ III е приложима нормата на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО по отношение на плътността и интензивността на застрояване и чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ по отношение % озеленяване.

Изменението на действащия план за застрояване цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

Параметрите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата са допустими и постигнатите параметри, отговарят на предвидените в ОУП на СО, т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 16в от ЗУЗСО.

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

Основание за одобряване на проект за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

За осигуряване на необходимите паркоместа са предвидени подземни гаражи в УПИ, с което е спазено изискването на чл. 43 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ИПРЗ е съгласуван от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД пог №122/16.10.2020г., Софийска вода“ АД пог № ТУ-4741/05.10.2020г. и изходни данни, „Топлофикация София“ ЕАД – изх. № СГ-1471/05.10.2020г.

Представена е експертна оценка на гървесната растителност, съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, съгласувана от отдел „БДПП“ при НАГ-СО на 22.11.2021г. със забележка, че експертната оценка се заверява при изпълнение на препоръките на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС в становище от 16.11.2021г.

Представено е удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ- № 25-278048/24.09.2021 г.

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

Планът за ПУП е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобрява обект на публичната общинска собственост, а именно: нова улица по о.т.658(нова) – о.т.652, с което се засяга имот, собственост на физическо лице, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

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. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2, ал. 3 и ал. 5 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 168, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 1 (Ж2) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/19.10.2021г., т. 5 предлагам на Столичния общински съвет да приеме проекта за ПУП.

ВНОСИТЕЛ:

27.5.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Десислава Петрова – Директор на Дирекция „ПНО“

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

Изготвили чрез АИСНАГ:

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

Инж. Ивелина Казакова – гл. 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) – изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ I-39 от кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО за създаване на нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 38, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т.65 – о.т.65д за прокарване на нова улица по о.т. 65в-о.т. 65г и при о.т. 20; изменение на плана за застрояване (ИПЗ) за УПИ II-36 и нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-1362/15.06.2018г. от „УЕСТ ХОУКИ“ ЕООД, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4333.366 в кв. 38, м. „ж.к. Овча купел – 2“, район „Овча купел“.

Към заявлението са приложени: нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 111, том I, рег. № 5436, дело № 94/2017 г.; скица № 15-313246-18.05.2018 г., издадена от СГКК-гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4333.366 и мотивирано предложение в текстови и графичен вид.

Допълнително е представено коригирано мотивирано предложение, като обхвата е разширен с образуване на ново УПИ за ПИ с идентификатор 68143.4333.185, изменение на УПИ IV-за ОДЗ и УПИ II-„за озел.“ от стар кв. 3 по плана на м. „ж.к. Овча купел 2“, одобрен със заповед № 286/07.07.1982 г., преномериране на УПИ II-36, кв. 38 и УПИ X-„за тп“, кв. 36, както и промяна в номерацията на квартала – от кв. 38 в кв. 36.

Служебно са приложени копия – извадки от одобрен ПР в обхвата на разработката.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1362-[1]/03.10.2018 г. мотивираното

предложение е изпратено до кмета на район „Овча купел“ за становище и предоставяне на данни относно проведени ли са или започнати процедури по отчуждаване на ПИ с идентификатор 68134.4333.366 и дали озеленяването в УПИ II – „за озел.“ е реализирано.

С писмо изх. № РОК18-ВКО8-86-[5]/16.11.2018 г. кметът на район „Овча купел“ е изразил становище, че следва да бъде потвърдена улица от о.т.65 до о.т.65в, съгласно заповед № РД-09-50-627/1997 г. и урегулиране на имота в условията на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, като разработката обхваща частта от квартала, включително определяне статута и предназначението на ПИ 68134.4333.36 и ПИ 68134.4333.9764 по КKKP – общинска собственост.

С писмо изх. № РОК18-ВКО8-1585-[1]/23.11.2018 г. (вх. № САГ18-ГРОО-1362-[3]/26.11.2018 г. в НАГ) кметът на район „Овча купел“ е предоставил отрицателно становище на РЕСУТ относно исканото изменение на ПУП за м. „Овча купел-2“, кв. 36, ПИ 68134.4333.366, като нецелесъобразно, тъй като предложената улица-тупик не позволява обслужване на съществуващия трафопост (липсва уширение за маневри на специализирана техника), предложението не съответства на съхраняваните в района устройствени планове, не е определено предназначението на УПИ за общинския ПИ 68134.4333.370 по КKKP. С писмото е удостоверено, че няма започнати процедури по отчуждаване на ПИ 68134.4333.366 и в УПИ II – „за озеленяване“ отреждането не е реализирано.

Със заявление вх. № САГ18-ГРОО-1362-[4]/01.08.2019г. от „УЕСТ ХОУКИ“ ЕООД е внесено ново мотивирано предложение – текстова и графична част, нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 111, том I, рег. № 5436, дело № 94/2017 г.; скица № 15-313246-18.05.2018 г., издадена от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4333.366; скица № 15-306437-29.06.2017 г., издадена от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4333.185; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 014, том II, рег. № 9257, дело № 203/2004 г.; комбинирана скица за пълна или частична идентичност за ПИ 68134.4333.36; 68134.4333.185; 68134.4333.366; 68134.4333.367; 68134.4333.370; 68134.4333.9764; 68134.4333.2927 и 68134.4333.2928 от КKKP.

Към административната преписка е приложено и заявление вх. № САГ18-ГРОО-1362-[5]/12.08.2019 г. от Андрей Иванов с приложен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 014, том II, рег. № 9257, дело № 203/2004 г. и скица № 15-306437-29.06.2017 г., издадена от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор 68134.4333.185 по КKKP.

Представено е ново мотивирано предложение-текстова и графична част, съобразено със становището на кмета на район „Овча купел“ и РЕСУТ за образуване на нови УПИ при спазване изискванията на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и изменение на плана за улична регулация между о.т.65г – о.т.65е и продължаване на улица от о.т.65г до о.т.65в(нова) и високоетажно застрояване в новопредвидените УПИ, съобразено с устройствена зона – „Жг“ по ОУП на СО, в която попадат УПИ.

Със заявление вх. № САГ18-ГРОО-1362-[6]/16.09.2019 г. е представено положително становище от кмета на район „Овча купел“ относно предложеното ново мотивирано предложение.

С писмо изх. № САГ18-ГРОО-1362-[7]/29.01.2020 г. мотивираното предложение и документи по административната преписка са изпратени отново до кмета на район „Овча купел“ за изразяване на становище.

С писмо изх. № РОК18-ВКО8-1585-[3]/02.03.2020 г. кметът на район „Овча

купел" е дал становище, че предложеното мотивирано предложение за ПУП-ИПРЗ на м. „ж.к. Овча купел-2“, кв. 36 и промяна на улична регулация изпълнява напълно изискванията от предходни писма и становища, като същевременно е предложено да се направят допълнителни проучвания и анализи за възможността за редуциране височината на сградите.

Копие от горното писмо е изпратено до възложителите за съобразяване с направените предложения.

Със заявление вх. № САГ18-ГРОО-1362-[10]/18.05.2020 г. от „Уест Хоуки“ ЕООД са внесени в НАГ-СО ново мотивирано предложение – два броя и писмо от район „Овча купел“ с изх. № РОК18-ВКО8-1585-[5]/07.05.2020 г. относно собствеността на поземлени имоти в кв. 36, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“.

Мотивираното предложение е разгледано от отдели „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ и „Правно-нормативно обслужване“ и са дадени съответните предписания.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жз), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Издадена е заповед № РА50-688/31.08.2020г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработване на проект за ПУП-ИПРЗ в териториален обхват: УПИ I-39 и УПИ II-36 от кв. 36 за създаване на нови УПИ I-185,366,367,9764-„за ЖС“, УПИ III-366,367,9764-„за ЖС“, УПИ IV-366,367,370,9764-„за ЖС“, УПИ V-9764-„за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764-за ЖС“, УПИ VII-36,367,9764-„за ЖС“, за ПИ с идентификатори 68134.4333.366, 68134.4333.185, 68134.4333.36, 68134.4333.367, 68134.4333.370 и 68134.4333.9764 по КККР, кв. 36, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“. Изменение на плана за улична регулация между о.т.65 – о.т.64б за прокарване на нова улица от о.т. 65б(нова) до о.т. 65г.

С писмо изх. № САГ18-ГРОО-1362-[11]/16.09.2020 г. заповед № РА50-688/31.08.2020г. на главния архитект на СО е изпратена до кмета на район „Овча купел“ за разгласяването ѝ на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и до заявителите за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ18-ГРОО-1362-[12]/18.01.2021 г. от заявителя е внесен за одобряване проект за изменение на ПУП- ИПРЗ и ИПУР, текстова и графична част в съответствие със заповед № РА50-688/31.08.2020г. на главния архитект на СО, като към заявлението са приложени: извадка от действащ ПУП, документ за платена такса за одобряване на ПУП-ИПРЗ, съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под №122/16.10.2020г., Софийска вода“ АД под № ТУ-4741/05.10.2020г. и изходни данни, „Топлофикация София“ ЕАД – изх. № СГ-1471/05.10.2020г.

С писмо изх.№ САГ18-ГРОО-1362-[13]/12.04.2021 г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Овча купел“ СО за съобщаване на заинтересованите лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № РОК21-ВКО8-450-[1]/14.06.2021г. (вх. № САГ18-ГРОО-1362-[14]/14.06.2021г. в НАГ) кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като в срока по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения. Проектът е бил разгледан на заседание на РЕСУТ по протокол 17/11.05.2021г., като експертният съвет е установил, че успоредно се процедира градоустройствена процедура за кв. 36, м. „ж.к. Овча купел-2“, без да се

отчита предвиждането на проекта, в частта на уличната регулация и застрояването. Експертният съвет е отчетел и че следва да се спазят изискванията за разстояние през улица.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-40/06.07.2021г., т. 9 ОЕСУТ е взел следното решение:

„Служебни предложения:

-Да се изпълнят изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

-Да се представят предварителни договори по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ.

-Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

-Проектът за ИПУР да се съобрази с процедура по одобряване на ПУП-ИПУР по административна преписка под № САГ20-ГР00-572/2020 г.

-Да се покаже изясняващ чертеж, съвместяващ предвиденото застрояване с плана в процедура в кв.36 и кв.38.

-Да се докаже спазването на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

След изпълнение на служебните предложения, проектът да се внесе отново в ОЕСУТ.”

В изпълнение на указанията на ОЕСУТ, със заявление вх. № САГ18-ГР00-1362-[16]/19.08.2021г. са внесени допълнителни документи: сборна схема на ИПРЗ за кв. 36 и кв. 38; коригиран проект за ИПЗ, с който се доказва изпълнението на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-1362-[17]/20.08.2021г. са внесени геодезическо заснемане и експертна оценка на гървесната растителност в изпълнение на разпоредбата на чл.19, ал. 4 от ЗУЗСО.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-1362-[18]/10.09.2021г. на началника на отдел „БДПП“, геодезическото заснемане и експертната оценка на гървесната растителност са изпратени в постоянната комисия по „Опазване на околната среда, земеделие и гори“ на СОС.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1362-[19]/28.09.2021г. е представено удостоверение чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ-№ 25-278048/24.09.2021 г.

Проектът е разгледан отново на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-67/19.10.2021г., т. 5 ОЕСУТ е взел решение, за приемане на проекта и след изпълнение на служебните предложения предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

По проекта е представено становище от 16.11.2021г. на Постоянната комисия по „Опазване на околната среда, земеделие и гори“ на СОС, която подкрепя премахването на 36 броя гървета, като за компенсиране на премахнатите гървета да се извърши компесаторно засаждане на висока гървесна растителност в съотношение за премахнатите широколистни декоративни 1:3 и за плодни сухи 1:1 на терен общинска собственост, определен от районната администрация на район „Овча купел“ и видов състав , съгласуван с дирекция „Зелена система“.

Експертна оценка на гървесната растителност, съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е съгласувана от отдел „БДПП“ при НАГ-СО на 22.11.2021г. със забележка, че експертната оценка се заверява при изпълнение на препоръките на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС в становище от 16.11.2021г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1362-[20]/03.08.2022г. заявителят е уведомен, че все още не са изпълнени всички служебни предложения по протокол № ЕС-Г-67/19.10.2021г., т. 5 на ОЕСУТ.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-150-[2]/20.06.2023г. от заместник – кмета на Столична община е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ с рез. № СОА23-ДГ61-34/15.06.2023г., сключен между Кмета на Столична община и управителя на „УЕСТ ХОУКИ“ ЕООД по преписка № СОА23-ВК08-261/2023г. в изпълнение на Решение № 302 по Протокол № 75 от 27.04.2023г. на Столичен общински съвет и в съответствие с решение по т. 5 от протокол № ЕС-Г-67/19.10.2021г. на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1362-[21]-[22]/20.12.2023г. е представен коригиран проект за ИПР и ИПЗ в изпълнение на служебните предложения, дадени в решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП – ИПРЗ е направено от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „УЕСТ ХОУКИ“ ЕООД и Андрей Иванов – собственици съответно на ПИ с идентификатор 68134.4333.366 по КККР и ПИ с идентификатор 68134.4333.185 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК – гр. София, и от кмета на район „Овча купел“ СО в качеството си на упражняващ правото на собственост на Столична община върху ПИ с идентификатори 68134.4333.370, 68134.4333.36, 68134.4333.9764, 68134.4333.2927 и 68134.4333.367 – общинска собственост.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Разработката попада в обхвата на ЧИЗРП и ЧКЗСП, кв. 3а, кв. 3б, кв. 3в, м. „ж.к. Овча купел“, одобрен със заповед № РД-50-09-627/25.11.1997 г. на главния архитект на София. С влязло в сила съдебно решение по а.х. дело № 660/2007 г. на СГС заповедта е отменена в частта, касаеща имот пл. № 954 (стар 604), попадащ в улица от о.т.65в – о.т.65г и частично в парцел I-39 от кв. 3в.

За м. „ж.к. Овча купел-2“ с Решение на СОС № 237 по протокол № 38 от 16.04.2009 г. е одобрен подробен устройствен план-ПРЗ. Съгласно т. 3 на решението са изключени всички квартали и имоти, за които има издаден акт за одобряване на ПУП-ПРЗ, ПР или ПЗ, който е предмет на неприключил съдебен административно-правен спор. Като такъв, кв. 3а, кв. 3б и кв. 3в е изключен от обхвата на одобряване.

Предходният план за м. „ж.к. Овча купел 2“ е одобрен със заповед № 286/07.07.1982 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена със заповеди № КД-14-22-440/25.03.2013 г., № КД-14-22-1105/18.07.2013 г., № 18-

7321/03.10.2017 г., № 18-7321/03.10.2017 г., № 18-7/02.01.2019 г. на Началника на СГКК-София.

По действащия Общ устройствен план на Столична община, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имотите – предмет на плана попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо високоетажност застрояване“ („ЖЗ“), категория т. 1, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

В частта на ПУП – ИПР се предвижда изменение на УПИ I-39 от кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО, изменение на плана за улична регулация между о.т.65г – о.т.65 и продължаване на улица от о.т.65г до о.т.65в(нова), образуване на нови УПИ I-9764 „за ЖЗ“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖЗ“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖЗ“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖЗ“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖЗ“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖЗ“ в кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО. УПИ II-36-общинска собственост се запазва, съгласно действащия ПУП.

За нови УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖЗ“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖЗ“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖЗ“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖЗ“ е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, предвид обстоятелството, че имотите са собственост на различни лица, включително и общинска собственост.

За нов УПИ III-36,367,9764,2927 не е необходим договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от едно лице – Столична община.

Изменя се плана за улична регулация между о.т.65 – о.т.65г за прокарване на нова улица от о.т. 65в(нова) с цел продължаването на улицата по о.т. 65в-о.т. 65г и промяна профила на улицата, и при о.т. 20.

Основание за одобряване на проект за ИПР е нормата на чл. 15, ал. 1, изр. 2, ал. 3 и 5 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на собствениците на имоти относно обособяването на УПИ с посочените граници, отреждането им за имотите в КК и относно конкретното предназначение.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ се осигурява по действащата и предложеното с плана изменение на уличната мрежа, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ИПЗ се предвижда ново високоетажност свързано и свободно застрояване в новопредложените УПИ от кв. 38, съобразено с устройствената зона за територията. В новообразувания УПИ I-9764 „за ЖЗ“ и в новообразувания УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖЗ“ се предвижда свързано, високоетажност застрояване М/Г+5 с височина до 18м; в УПИ II-36 и УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖЗ“ се предвижда свързано, високоетажност застрояване с преход в етажността М, М/Г+5, М/Г+6 и М/Г+7 от 18м до 24м.

В новообразуван УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖЗ“ се предвижда свободно като начин и високо като характер застрояване с преход в етажността с макс. височина до 26м и еднотажна сграда „за трафопост“.

В новообразувани УПИ VI-366,367,9764 „за ЖЗ“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖЗ“ се предвижда свързано застрояване в две УПИ и ново високоетажност застрояване М/Г+6 и бет. с височина съответно до 18м и до 22м.

Разположението на предложеното застрояване съответства на изискванията на чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

За ъгловите урегулирани имоти със свързано застрояване на двете странични регулационни граници – УПИ II и УПИ III е приложена нормата на чл. 168, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО по отношение на плътността и интензивността на застрояване и чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ по отношение % озеленяване.

Изменението на действащия план за застрояване цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

Параметрите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата са допустими и постигнатите параметри, отговарят на предвидените в ОУП на СО, т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 168 от ЗУЗСО.

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

Основание за одобряване на проект за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

За осигуряване на необходимите паркоместа са предвидени подземни гаражи в УПИ, с което е спазено изискването на чл. 43 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ИПРЗ е съгласуван от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под №122/16.10.2020г., Софийска вода“ АД под № ТУ-4741/05.10.2020г. и изходни данни, „Топлофикация София“ ЕАД – изх. № СГ-1471/05.10.2020г.

Представена е експертна оценка на дървесната растителност, съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, съгласувана от отдел „БДПП“ при НАГ-СО на 22.11.2021г. със забележка, че експертната оценка се заверява при изпълнение на препоръките на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС в становище от 16.11.2021г.

Представено е удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ- № 25-278048/24.09.2021 г.

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

Планът за ПУП е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобрява обект на публичната общинска собственост, а именно: нова улица по о.т.658(нова) – о.т.65г, с което се засяга имот, собственост на физическо лице, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2, ал. 3 и ал. 5 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 168, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т.1 (Жг) от

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ I-39 от кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО за създаване на нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация между о.т.65 – о.т.65г за прокарване на нова улица по о.т. 65в-о.т. 65г и изменение при о.т. 20, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО по зелените и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване за УПИ II-36 и нови УПИ I-9764 „за ЖС“, УПИ III-36,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“ в кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.

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 и дъно.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ разрешение за строеж за нови УПИ IV-366,367,9764,2927 „за ЖС“, УПИ V-366,367,370,9764,2927 „за ЖС“, УПИ VI-366,367,9764 „за ЖС“ и УПИ VII-185,366,367,9764,2927 „за ЖС“, кв. 38, м. „ж.к. Овча купел-2“, район „Овча купел“ СО се издава след представяне на окончателен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (pag.sofia.bg) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в район „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 и градоустройство“



Възстановим подпис

X Десислава Петрова

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

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

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. Красен Христов— гл. експерт в отдел „УП“
Инж. Ивелина Казакова — гл. експерт в отдел „УП“
Мая Кръстанова — главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“