



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сербука“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://naq.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: Допускане на устройството и застрояване преди 2025 г. на поземлен имот с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ22–ГР00–520/02.03.2022 г. от Илиян Илиев с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6909.73 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, район „Панчарево, попадащ в територия за далекоперспективно развитие.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса, пълномощно, нотариален акт № 13, том ССXLV, рег.№ 93272, дело № 72682/ 08.12.2021 г.; скица № 15-85945-28.01.2022 г. за ПИ с идентификатор 04234.6909.73, издадена от СГКК – София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С писмо изх. № САГ22–ГР00–520–(1)/12.04.2022 г. на заявителя е указано да представи мотивирано предложение, задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; декларация по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО и становище от РИОСВ–София.

Със заявление вх. № САГ22–ГР00–520–(2)/21.11.2022 г. са представени мотивирано предложение за план за застрояване (ПЗ), декларация по чл. 15, ал. 2 от

ЗУЗСО, писмо изх. № 18151-9783/18.10.2022 г. от директора на РИОСВ-София със становище, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-520-(3)/27.01.2023 г. на заявителят е указано да представят ново мотивирано предложение за ПУР и ПРЗ, обвързано с действащата регулация на местността и задание, съгласно изискванията на чл. 125 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-520-(4)/23.02.2023 г. е внесено мотивирано предложение за ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6909.73 за създаване на нов УПИ I-73 „за ЖС“ в кв. 20а, м. „в.з. Бункера-разширение“, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т. 124 и о.т. 125 и план за улична регулация за нова улица от о.т. 124а-о.т. 124б-о.т. 124в-о.т. 124г до о.т. 124е, район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-520-(5)/24.03.2023 г. на заявителят е указано да представи становище от АПИ към МРРБ, предвид факта, че ул. „Бистришко шосе“ е част от републиканската пътна мрежа (път III-181) и ново мотивирано предложение, съгласно което имота се урегулира по границата на устройствена зона Жм2г.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-520-(6)/16.05.2024 г. е внесено ново мотивирано предложение и план за организация на движението, съгласувани с отдел Пътна полиция към СДВР на 08.05.2024 г., Дирекция „Управление и анализ на трафика“ с протокол № 14/0104.2024 г. Представено е съгласувателно писмо изх. № 94-00-55/14.03.2024 г. от АПИ.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-520-(7)/18.06.2024 г. е внесена пояснителна схема по отношение на имота и ОУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ за „далекоперспективно развитие“ след 2025г. (Жм2г), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Илиян Илиев, като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица, което се установява от представените в производството документи, актове за собственост и скици от СГКК-София.

Разработката е контактна на ПРЗ на м. „в.з. Бункера-разширение“ одобрен с Заповед № 1375/19.06.1967 г. на зам.министъра на Архитектурата и благоустройството с последващ ЧПРЗ за кв. 20, одобрен със Заповед № РД-09-50-651/16.05.2008 г.

Кадастралната карта на с. Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на поземлен имот с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ за „жилищно строителство“ по имотните граници от КК и по границите на устройствена зона Жм2г. Предвидена е ниска като характер и свободностояща

като начин на застрояване сграда с $H \leq 8.50$ м., която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен на съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителя съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Съгласно данни от издадените от СГКК-София скици, общата площ на имотите-предмет на устройствената процедура е 16 772 кв. м.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която заявителят декларира, че поема за своя сметка финансирането и изграждането на инженерните мрежи в обхвата на ПУП.

Представена е и изясняваща схема на имота по ОУП, от която е видно, че за ПИ с идентификатор 04234.6909.522 – съседен на настоящата разработка е допуснато застрояване преди 2025 г. с решение на СОС № 14 по Протокол № 68/12.01.2023 г., след което е издадена заповед № САГ23-РА50-75/08.02.2023 г. на главния архитект на СО за разрешаване изработването на проект за ПРЗ.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не се предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатори 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица.

Доказано е, че инвестиционната инициатива съответства на предвижданията на общия устройствен план и обхваща в значителна част устройствената зона за далекоперспективно развитие (Жм2г) с Решение № 14 по Протокол № 68/12.01.2023 г. на СОС за съседния ПИ с идентификатор 04234.6909.522 по КККР на с. Бистрица е допуснато изработване на ПУП и за инфраструктурата е осигурено финансиране, поради което устройството и

застрояването на ПИ с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица може да се допусне преди 2025г.

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. 15 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предлагам на Столичния Общински Съвет да вземе решение, с което да допусне устройство и застрояване преди 2025 г. на ПИ с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

ВНОСИТЕЛ:

12.7.2024 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“

Гл.юрк.Десислава Петрова –ВРИД Директор на Дирекция „ПНО“

Заповед № СОА24–РД15–446/13.02.2024 г.

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева –Главен експерт в отдел „УП“

гл.юрк.Венета Маринова–Кръстева – Дирекция „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ 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: Допускане на устройството и застрояване преди 2025 г. на поземлен имот с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекopersпективно развитие

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-520/02.03.2022 г. от Илиян Илиев с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6909.73 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, район „Панчарево, попадащ в територия за далекopersпективно развитие.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса, пълномощно, нотариален акт № 13, том ССXLV, рег.№ 93272, дело № 72682/ 08.12.2021 г.; скица № 15-85945-28.01.2022 г. за ПИ с идентификатор 04234.6909.73, издана от СГКК – София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-520-(1)/12.04.2022 г. на заявителя е указано да представи мотивирано предложение , задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; декларация по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО и становище от РИОСВ-София.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-520-(2)/21.11.2022 г. са представени мотивирано предложение за план за застрояване (ПЗ), декларация по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, писмо изх. № 18151-9783/18.10.2022 г. от директора на РИОСВ-София със становище, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-520-(3)/27.01.2023 г. на заявителят е указано да представят ново мотивирано предложение за ПУР и ПЗ, обвързано с действащата регулация на местността и задание, съгласно изискванията на чл. 125 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-520-(4)/23.02.2023 г. е внесено мотивирано предложение за ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6909.73 за създаване на нов УПИ I-73 „за ЖС“ в кв. 20а, м. „в.з. Бункера-разширение“,

изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т. 124 и о.т. 125 и план за улична регулация за нова улица от о.т. 124а-о.т. 124б-о.т. 124в-о.т. 124г-о.т. 124д до о.т. 124е, район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-520-(5)/24.03.2023 г. на заявителят е указано да представи становище от АПИ към МРРБ, предвид факта, че ул. „Бистришко шосе“ е част от републиканската пътна мрежа (път III-181) и ново мотивирано предложение, съгласно което имота се урегулира по границата на устройствена зона Жм2г.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-520-(6)/16.05.2024 г. е внесено ново мотивирано предложение и план за организация на движението, съгласувани с отдел Пътна полиция към СДВР на 08.05.2024 г., Дирекция „Управление и анализ на трафика“ с протокол № 14/0104.2024 г. Представено е съгласувателно писмо изх. № 94-00-55/14.03.2024 г. от АПИ.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-520-(7)/18.06.2024 г. е внесена пояснителна схема по отношение на имота и ОУП.

Отдел „Устройство планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ за „далекоперспективно развитие“ след 2025г. (Жм2г), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Илиян Илиев, като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица, което се установява от представените в производството документи, актове за собственост и скици от СГКК-София.

Разработката е контактна на ПРЗ на м. „в.з. Бункера-разширение“ одобрен с Заповед № 1375/19.06.1967 г. на зам.министъра на Архитектурата и благоустройството с последващ ЧПРЗ за кв. 20, одобрен със Заповед № РД-09-50-651/16.05.2008 г.

Кадастралната карта на с. Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на поземлен имот с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ за „жилищно строителство“ по имотните граници от КК и по границите на устройствена зона Жм2г. Предвидена е ниска като характер и свободностояща като начин на застрояване сграда с $H \leq 8.50$ м., която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен на съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителя

съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Съгласно данни от издадените от СГКК-София скици, общата площ на имотите-предмет на устройствената процедура е 16 772 кв. м.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която заявителят декларира, че поема за своя сметка финансирането и изграждането на инженерните мрежи в обхвата на ПУП.

Представена е и изясняваща схема на имота по ОУП, от която е видно, че за ПИ с идентификатор 04234.6909.522 – съседен на настоящата разработка е допуснато застрояване преди 2025 г. с решение на СОС № 14 по Протокол № 68/12.01.2023 г., след което е издадена заповед № САГ23-РА50-75/08.02.2023 г. на главния архитект на СО за разрешаване изработването на проект за ПРЗ.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не се предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатори 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица.

Доказано е, че инвестиционната инициатива съответства на предвижданията на общия устройствен план и обхваща в значителна част устройствената зона за далекоперспективно развитие (Жм2г) с Решение № 14 по Протокол № 68/12.01.2023 г. на СОС за съседния ПИ с идентификатор 04234.6909.522 по КККР на с. Бистрица е допуснато изработване на ПУП и за инфраструктурата е осигурено финансиране, поради което устройството и застрояването на ПИ с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица може да се допусне преди 2025г.

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. 15 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предлагам на Столичния Общински Съвет да вземе решение, с което да допусне устройство и застрояване преди 2025 г. на ПИ с идентификатор 04234.6909.73 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

Допуска устройство и застрояване преди 2025 г. на поземлен имот с идентификатор 04234.6909.73 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

На основание чл. 21, ал. 5, изр. 1 от АПК решението не подлежи на оспорване.

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“

 Възстановим подпис

X Десислава Петрова

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

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ст. Стойчева – Главен експерт в отгел „УП“
гл.юрк.В.Маринова-Кръстева – Дирекция „ПНО“