

НАГ-София [www.sofia-agk.com](http://www.sofia-agk.com)  
№Към САГ17-ГР00-1830-{13}  
14.08.2017  
18.06.2020  
Код за достъп:  
19557591101



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

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, [www.sofia-agk.com](http://www.sofia-agk.com), [office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**

**Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти с идентификатори 44063.6234.1639 и 44063.6234.4141 и създаване на нови УПИ VIII-1639 „за жс“, УПИ IX-1639 „за жс“, УПИ X-4141 „за жс“ и УПИ XI-4141 „за жс“, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о. т. 348 и план за улична регулация (ПУР) на задънена улица от о. т. 348 до о. т. 348а, кв. 52а, м. „с. Лозен“, район „Панчарево”.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1830/14.08.2017 г. от Галина Макакова, Васил Дринчев и Андрей Георгиев, чрез пълномощник Лилия Петрова с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 44063.6234.1639 и 44063.6234.4141 по КККР на с. Лозен и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за образуване на нова задънена улица от о.т 348 до о.т. 348а (нова), м. „с. Лозен“, район „Панчарево”.

Към заявлението са приложени: комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; мотивирано предложение за ПУП; нотариален акт № 97, том XXXXVI, дело № 8210/05.11.1990 г.; нотариален акт № 119, том II, рег.№ 11343, дело № 284/16.10.2008г.; нотариален акт № 83, том II, рег.№ 10813, дело № 270/02.05.2012г.; нотариален акт № 25, том V, рег.№ 33631, дело № 751/04.11.2015г.; нотариален акт № 191, том LLLXV, дело № 33691/28.12.1993г.; скица № 15-356460/26.07.2017г. за поземлен имот с идентификатор 44063.6234.1639, издадена от СГКК гр. София; скица № 15-356461/26.07.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 44063.6234.4141, издадена от СГКК гр. София и 2 бр. пълномощни.

Със заявления с вх. № САГ17-ГР00-1830-[1]/12.12.2017 г. и № САГ17-ГР00-1830-[3]/20.12.2017г. са внесени задание, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ, договор за съгласуване на задание и възлагане на проект и съгласие за провеждане на градоустройствена процедура от Тинка Макакова, като носител на ограничено вещно право върху поземлен имот с идентификатори 44063.6234.1639.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-160/23.02.2018 г. на Главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за план за регулация и застрояване в териториален обхват: ПИ с идентификатори 44063.6234.1639 и 44063.6234.4141, по КККР на с. Лозен, район „Панчарево“ и е одобрено задание за изработване на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 44063.6234.1639 и 44063.6234.4141 по КККР на с. Лозен, неразделна част от заповедта.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1830-[4]/12.12.2017 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Панчарево“ за сведение и изпълнение и до заявителите.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1830-[5]/07.06.2018 г. е внесено геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени от отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ на 20.06.2018 г. с изискване „дървета с 7-10 и № 23-27 да се компенсират“.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1830-[7]/10.01.2019 г. е внесен за одобряване проект за УПИ VIII-1639 „за жс“, УПИ IX-1639 „за жс“, УПИ X-4141 „за жс“ и УПИ XI-4141 „за жс“, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о. т. 348 и план за улична регулация (ПУР) на задънена улица от о. т. 348 до о. т. 348а, кв. 52а, м. „с. Лозен“, район „Панчарево“.

Представени са: становище изх. № 7182-6856/13.11.2018 г. от директора на РИОСВ-София, от което е видно, че по отношение на проекта не е необхо-

димо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от отдел БДПП на 20.06.2018 г.; съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с № 114/28.03.2018 г.; съгласуван проект от „Софийска вода“ АД и изходни данни от 04.2018 г. по вх. № ТУ-1276/19.03.2018 г.; удостоверение № 25-219175/11.12.2018 г. от СГКК - гр. София за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1830-[8]/21.02.2019 г. са дадени указания към заявителите за отразяване на всички сервитути на съществуващи ВиК мрежи в обхвата на разработката.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1830-[9]/27.03.2019 г. са внесени коригирани проекти за ПРЗ.

С писмо изх. САГ17-ГР00-1830-[11]/18.04.2019 г. проектът е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1830-[12]/09.09.2019 г. (изх. № РПН18-ДИ05-202-[3]/04.09.2019 г.) кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, проектът е съобщен на заинтересованите лица и в законоустановения срок няма постъпили възражения. Приложени са доказателства и изразено положително становище по проекта от кмета на район „Панчарево“.

При служебна проверка е установено съответствие между данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Проектът и придружаващите документи са съгласувани от отделите на НАГ при СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и приет с решение по т. 6 от Протокол № ЕС-Г-1/07.01.2020 г.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е подадено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ: Галина Макакова, Тинка Макакова, Васил Дринчев като собственици на ПИ с идентификатор 44063.6234.1639 и Андрей Георгиев като собственик на ПИ с идентификатор 44063.6234.4141 по КККР, съгласно представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Разработката е контактна на ПУП на с. Лозен, одобрен със заповед № РД-09-129/21.05.1991 г. на председателя на ИК на ОБНС „Панчарево” с последващи ПУП за кв. 52а, както следва: ПРЗ, одобрени със Заповед № РА-89/15.02.2016 г. на главния архитект на СО и Решение на СОС № 57 по протокол № 28/09.02.2017 г.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

По искане на собствениците с ПР се урегулират поземлен имот с идентификатор 44063.6234.1639, като вътрешните регулационни граници следват имотните такива на имота и се създават нови УПИ VIII-1639 „за жс“, УПИ IX-1639 „за жс“ и поземлен имот с идентификатор 44063.6234.4141, като се образуват нови УПИ X-4141 „за жс“ и УПИ XI-4141 „за жс“ в кв. 52а на м. „с. Лозен“.

Основание за одобряване на проекта за ПР е нормата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

За осигуряване на достъп до УПИ се изменя уличната регулация при о. т. 348 и се създава нова задънена улица от о. т. 348 до о. т. 348а.

Съгласно чл. 81, ал. 4 от ЗУТ отчуждаванията за прокаране на нова задънена улица в урегулирана територия по искане на собствениците на поземлени имоти са за тяхна сметка.

За одобряване на ПУП – ИПУР е налице основанието по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Новите УПИ се отреждат за имотите по действащата кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Проектното решение за ПЗ предвижда разполагането на четири свободностоящи жилищни сгради ниско застрояване на 2 етажа с  $H \leq 7$  м. и една свободностояща жилищна сграда ниско застрояване на 3 етажа с  $H \leq 10$  м. в нов УПИ XI-4141 „за жс“. В нов УПИ X-4141 „за жс“ се предвижда свободностояща жилищни сграда ниско застрояване на 3 етажа с  $H \leq 10$  м. В нови УПИ VIII-1639 „за жс“ и УПИ IX-1639 „за жс“ се предвижда свързано ниско застрояване на 3-етжни жилищни сгради с  $H \leq 10$  м.

Застрояването е съобразено с нормите за отстояния по чл. 31, ал. 1, чл. 32, ал. 1 и чл. 33 от ЗУТ, както и с чл. 21, ал. 2 от ЗУТ.

Предвид горното с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Застрояването е съобразено със сервитута на преминаващия през ПИ 44063.6234.4141 водопровод 125Е.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ се осигурява по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО/2009 г.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване ” (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвиденото предназначение на нови УПИ VIII-1639, УПИ IX-1639, УПИ X-4141 и УПИ XI-4141 „за жс“, както и застрояването е допустимо в тази устройствена зона, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Водоснабдяването на новообразуваните УПИ ще се осъществи от съществуващата водопроводна мрежа, а отводняването съгласно приети разработки на РПИП на Столична община.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект 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.

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

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България”, представени са изходни данни от „Софийска вода” АД.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, представено е становище на становището на Директора на РИОСВ-София.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост на частно лице за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 134, ал.1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл.17, ал. 2, т. 1, чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 1, чл. 32, ал. 1, чл. 33, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1, 3 и 4, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/07.01.2020 г., т. 6 предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

арх. Здравко Здравков –  
Главен архитект  
на Столична община

