

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ДО



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

**НАПРАВЛЕНИЕ
„АРХИТЕКТУРА И ГРА-
ДОУСТРОЙСТВО”**

НАГ-София www.sofia-agk.com
№Към САГ18-ГР00-204-[26]
25.01.2018
09.06.2020
Код за достъп:
WVQ2823F2BB5



ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков - Главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о. т. 309 и о. т. 310 с цел създаване на нова задънена улица от о. т. 310 (съществуваща), о. т. 500 (нова), о. т. 501(нова), о. т. 502(нова), о. т. 503(нова), о. т. 504(нова), о. т. 505(нова), о. т. 506(нова), о. т. 507(нова), о. т. 508(нова), о. т. 509(нова), о. т. 510(нова), о. т. 511(нова) до о.т. 512 (нова) и свързаното с това изменение на контактен УПИ VI-375,657,658,659,660,661,662 от кв. 22а; план за регулация и застрояване на (ПРЗ) на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 55419.6701.1293 за образуване на нов УПИ XVIII -1293-„за жилищно строителство“ от кв. 22а, м. „Детски град-Панчарево“, план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по част „Водоснабдяване“, „Канализация“ и план за вертикално планиране на новопроектираната улица на м. „Детски град-Панчарево“, район „Панчарево“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-204/25.01.2018 г. от Нели Михайлова-Симеонова с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на уличната регулация (ИПУР) и ПУП - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 55419.6701.1293 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на

с. Панчарево, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени мотивирано предложение за ПУП, задание, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ, нотариален акт № 88, том I, рег. № 1066, дело № 75 от 07.03.2003 г., нотариален акт № 119, том I, рег. № 866-А, дело № 110 от 01.03.2002 г., скица № 15-42585/23.01.2018 г. за ПИ с идентификатор 55419.6701.1293, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК – София), комбинирана скица по чл. 16 от ЗКИР и пълномощно.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-204-[1]/15.03.2018г. е внесено ново мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 55419.6701.1293 и 55419.6701.114 по КККР на с. Панчарево.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-204-[3]/16.04.2018 г. е внесено мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ само за ПИ с идентификатор 55419.6701.1293 по КККР на с. Панчарево и коригирано задание, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ.

Заявлението с приложените към него доказателства е разгледано от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ със „специфични правила и нормативи в отклонение на общите по ОУП“ (Жм1*) и „Зона за градски паркове и градини“ (Зп), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-388/11.05.2018 г. на Главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП - ИПУР и ПРЗ за ПИ с идентификатор 55419.6701.1293 по КККР на с. Панчарево.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-204-[5]/22.05.2018 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-204-[6]/21.06.2018 г. е внесен за одобряване проект за ПУП – ИПУР между о. т. 309 и о. т. 310 с цел създаване на нова задънена улица от о. т. 310 (съществуваща), о. т. 500 (нова), о. т. 501(нова), о. т. 502(нова), о. т. 503(нова), о. т. 504(нова), о. т. 505(нова), о. т. 506(нова), о. т. 507(нова), о. т. 508(нова), о. т. 509(нова), о. т. 510(нова), о. т. 511(нова) до о.т. 512 (нова) и свързаното с това изменение на контактен УПИ VI-375,657,658,659,660,661,662 от кв. 22а; ПРЗ на ПИ с идентификатор 55419.6701.1293 за образуване на нов УПИ XVIII - 1293-„за жилищно строителство“ от кв. 22а, м. „Детски град-Панчарево“, плансхеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и надлъжни профили на новопроектираните улици м. „Детски град Панчарево“, район „Панчарево“ с обяснителна записка, документи за собственост и пълномощно.

Представено е становище изх. № 94-00-79901/26.11.2013 г. на директора на РИОСВ-София, видно от което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, съгласуване на проекта с „ЧЕЗ Разпределение

България" АД на 10.07.2018 г. и с вх. № ТУ-3074/02.07.2018 г. „Софийска вода" АД и изходни данни.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-204[11]11.03.2019 г. е внесено геодезическо заснемане на растителността, придружено с експертна оценка на растителността, изготвена от ланд. арх. Катя Цветкова, заверени от експерт към отдел „Благоустройствени дейности и природни богатства“ („БДПП“) към НАГ-СО от дата 02.04.2019 г. със забележка: „да не се засяга същ. растителност“.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-204[11]11.03.2019 г. е внесено удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-74605-02.04.2019 г., с което съгласно чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. СГКК-София съгласуван проекта за ПУП.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е съобщен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ.

Проведено е обществено обсъждане.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-77/15.10.2019 г., т. 3 със служебни предложения - да се покаже начина на водозахранване на имота и ако е необходимо да се отрази в регулационния план; Да се представи проект за вертикална планировка на улицата, като след изпълнение на служебното предложение е предложено да се издаде акт за одобряването му.

Със заявления вх. № САГ18-ГР00-204-[18]/20.12.2019 г., вх. № САГ18-ГР00-204-[19]/27.01.2020 г. и вх. № САГ18-ГР00-204-[21]/13.03.2020 г. са представени план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура „ВиК“ и идеен нивелетен проект с надлъжни профили на новопроектираната задънена улица, които са съгласувани от отдел „БДПП“ на НАГ и се доказва изпълнението на указанията на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Нели Михайлова-Симеонова като собственик на ПИ с идентификатор 55419.6701.1293 по КККР на с. Панчарево, което се доказва от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК-София.

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

Действащият подробен устройствен план в обхвата е одобрен с Решение № 407 по протокол № 84/25.06.2015 г. на СОС и за улична регулация с Решение № 161 на СОС проведено 11.02.2016 г., протокол № 8, т.8.

Кадастралната карта на с. Панчарево е одобрена със заповед № РД-18-24 от 02.03.2012 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С представения проект се предвижда създаване на нов УПИ XVIII-1293 „за жс“ за поземлен имот с идентификатор 55419.6701.1293 по КККР на с. Панчарево като се урегулира само частта от имота, попадаща в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ със „специфични правила и нормативи в отклонение на общите по ОУП“ (Жм1*).

Частта от ПИ с идентификатор 55419.6701.1293 по КККР на с. Панчарево, попадаща в устройствена зона „Зона за градски паркове и градини“ (Зп), е извън предмета на настоящата разработка.

Начинът на урегулиране в частта на имота, попадаща в зона „Жм1*“, е съгласно принципа на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ като вътрешните регулационни линии на нов УПИ XVIII-1293 „за жс“ следват имотните такива по кадастралната карта с изключение на границата, която е по границата на зона „Зп“.

С ПР се определя конкретно предназначение на нов УПИ XVIII-1293 за „жилищно строителство“ („за жс“).

Лицето (изходът) на новообразувания УПИ до улица се осигурява чрез изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о. т. 309 и о. т. 310 с цел създаване на нова задънена улица от о. т. 310 (съществуваща), о. т. 500 (нова), о. т. 501(нова), о. т. 502(нова), о. т. 503(нова), о. т. 504(нова), о. т. 505(нова), о. т. 506(нова), о. т. 507(нова), о. т. 508(нова), о. т. 509(нова), о. т. 510(нова), о. т. 511(нова) до о.т. 512 (нова) и свързаното с това изменение на контактен УПИ VI-375,657,658,659,660,661,662 от кв. 22а.

За ИПУР между о. т. 309 и о. т. 310 и свързаното с това изменение на контактен УПИ VI-375,657,658,659,660,661,662 от кв. 22а е налице основанието в чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 от ЗУТ, а именно урегулиране на нов имот в квартал 22а и осигуряването му с лице към улица обуславя промяна в устройствените условия, при които е създаден действащия ПУП.

Достъпът до нов УПИ е по новосъздадена улица, която се обвързва с улична регулация, предвидена с действащия план за регулация на местността, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 1 от ЗУТ.

При проектирането на задънената улица е спазена нормата на чл. 81, ал. 1 от ЗУТ като ширината е повече от допустимата, като е котирана 6 м., завършваща с уширение, осигуряващо обръщането на автомобила в обратна посока, тъй като улицата е с дължина повече от 100 м.

При урегулирането на имота е спазена нормата за повърхност в чл. 19, ал. 1, т. 1 от ЗУТ като площта на нов УПИ е повече от минималните 300 кв. м., докато за лицето е приложима специалната норма на чл. 81, ал. 3 от ЗУТ, като лицето е 12 м., повече от ширината на тупика.

На основание чл. 81, ал. 4 от ЗУТ „Отчуждаванията за прокарване на нова за-

дънена улица в урегулирана територия по искане на собственици на поземлени имоти са за тяхна сметка.“

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

По действащия ОУП на СО частта от имота, която се урегулира попада в устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ със „специфични правила и нормативи в отклонение на общите по ОУП“ (Жм1*) и съгласно т. 5 на Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е допустимо конкретното предназначение на УПИ да е „за жс“.

Съгласно чл. 16а, ал. 1 от ЗУЗСО, не се налага изработване на СПН към ПУП, тъй като не са предписани по становище на специализирани органи допълнителни ограничения в застрояването.

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

С ПЗ се предвижда изграждане на ниска като характер, сводоностояща като начин двуетажна жилищна сграда с височина на kota корниз (Нкк) ≤ 7,00 м. в нов УПИ XVIII -1293-„за жилищно строителство“.

ПЗ се одобрява при спазване на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за нормативите са разстояния на жилищната сграда до странична граница и граница към дъно, както и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите през улица и дъно на УПИ.

Застрояването е допустимо в устройствена зона „Жм1*“ и показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

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

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представено геодезическо заснемане на растителността, придружено с експертна оценка на растителността, изготвена от ланд. арх. Катя Цветкова, заверени от експерт към отдел „БДПП“ на НАГ-СО от дата 02.04.2019 г. със забележка: „да не се засяга същ. растителност“.

Представено е становище изх. № 94-00-79901/26.11.2013 г. на директора на РИОСВ-София, видно от което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, проведено е обществено обсъждане, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

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

На основание чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, ПУП-ИПУР и ПРЗ е придружен от план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по част „Водоснабдяване“, „Канализация“ и план за вертикално планиране на новопроектираната улица м. „Детски град Панчарево“.

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 Закона за общинската собственост, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2, чл. 81, ал. 1, ал. 3, ал. 4, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 19, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1, чл. 31, ал. 1, чл. 32, чл. 108, ал. 2 и ал. 5, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 16а от ЗУЗСО, т. 5 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-77/15.10.2019 г., т. 3, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ
арх. Здравко Здравков
Главен архитект
на Столична община

