



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, https://council.sofia.bg

РЕШЕНИЕ № 431

на Столичния общински съвет

от 22.07.2021 година

За допускане устройството и застрояването преди 2025 г. на поземлени имоти с идентификатори 68134.3997.2 и 68134.3997.3 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на район „Овча купел“, кв. „Суходол“, м. „Куртов валог“, район „Овча купел“, попадащ в територия, отредена с ОУП на СО, приет с Решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009 г. за далекоперспективно развитие.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-2594/30.11.2018г. от Весела Витанова, с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ 68134.3997.3 от КК и КР на район „Овча купел“, м. „Куртов валог“, кв. „Суходол“.

Към заявлението са приложени: задание за изготвяне на проект за ПУП за имот с идентификатор 68134.3997.3, м. „Куртов валог“, кв. „Суходол“; декларация по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №113, том X, рег. № 24602, дело № 1601 от 2018г.; скица №15-710629-03.10.2018г. за поземлен имот с идентификатор 68134.3997.3, издадена от СГКК-гр. София; вносна бележка за платена такса за разрешаване на ПУП.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2594-[1]/21.02.2018г. от Весела Витанова към административната преписка са внесени мотивирано предложение за ПУП-план за регулация и застрояване (ПРЗ) за имот с идентификатор 68134.3997.3, м. „Куртов валог“, кв. „Суходол“, район „Овча купел“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2594-[2]/09.04.2019 г. от възложителя е изискано да се представи ново мотивирано предложение с предвидена улична регулация, обвързана с действащата улична регулация, която е приложена, за осъществяване реален транспортен достъп до имота, предвиден за урегулиране.

С ново писмо до заявителите изх. № САГ18-ГР00-2594[3]/30.09.2019г. на заявителя е указано, че съгласно чл. 125, ал.7 от ЗУТ следва заданието

да бъде внесено в РИОСВ-гр. София за определяне на приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел 1 от Закона за опазване на околната среда и чл.31 от Закона за биологичното разнообразие.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ18-ГР00-2594-[4]/18.11.2019 г. от Виолета Витанова към административната преписка е внесено становище изх. № 6384/13.11.2019 г. на директора на РИОСВ-гр. София, с което е указано, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2594-[5]/19.11.2019г. са внесени нови задание за изработване на ПУП-ПРЗ и мотивирано предложение за ПУП.

Заявлението и приложените документи и мотивирано предложение са разгледани от отделите в НАГ, като са представени становища и предписания към предложението за ПУП-ПРЗ.

Отдел „Устройствено планиране“ е указал, че при изпълнение на чл.15, ал.2 от ЗУЗСО имотите попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри - за далекоперспективно развитие“ (ЖмЗд), в противен случай - „Земеделска зона със специфичен режим със специфични правила и нормативи“ (Ссп*) - съгласно т. 31 от Таблица със „Зони и терени с устройствени режими в отклонение от общите към ОУП, изискващи специфични правила и нормативи“ относно съобразяване със статута на Национален курорт „Банкя“ и в „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища.

Заданието, мотивираното предложение и документите към административната преписка са докладвани на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-19/07.04.2020г., т.11 ОЕСУТ е излязъл с Решение: „Приема мотивираното предложение и задание. Предлага да се изготви доклад до СОС за разрешаване изработване на ПУП по чл.15, ал.2 от ЗУЗСО.“

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-436/26.02.2020 г. от Георги Мирков и Росен Ранков е поискано разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.399.2, м. „Куртов валог“, кв. „Суходол“, район „Овча купел“.

Към заявлението са приложени документ за собственост; скица № 15-191099-25.02.2020 г., издадена от СГКК-гр. София; мотивирано предложение за урегулиране на ПИ 68134.3997.2 и образуване на нови УПИ в нов кв.50. Предвидено е изграждане на нови улици за осигуряване на транспортен достъп.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-436-[1]/09.04.2020 г. от заявителите е изискано да бъде представено задание по реда на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, декларация по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО и становище от РИОСВ-София.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-436-[2]/10.04.2020 г. копия от документите по административната преписка са изпратени до кмета на район „Овча купел“ за изразяване на становище.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ20-ГР00-436-[3]/10.04.2020 г. са представени декларация по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, задание за изработване на ПУП и пълномощно.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-436-[4]/20.05.2020 г. в НАГ е постъпило становище от кмета на район „Овча купел“, с което се поставя въпрос относно устройствените зони в графичната част на мотивираното предложение и придружително писмо, като също е поставен въпрос за уличните комуникации и комплексното решаване развитието на територията.

Внесените документи и мотивирано предложение са предоставени на отделите в НАГ-СО за изразяване на становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е изразил становище, че имотът по ОУП на СО при изпълнение на чл.15, ал.2 от ЗУЗСО попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие“ (ЖмЗд), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 20%; Кинт 0,5; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт); максимална кота корниз 7 м.; не се допуска изсичане на съществуваща висока растителност и покриване или засипване на водни течения; в противен случай „Земеделска зона със специфичен режим със специфични правила и нормативи“ (Ссп*) - съгласно т. 31 от Таблица със „Зони и терени с устройствени режими в отклонение от общите към ОУП, изискващи специфични правила и нормативи“ относно съобразяване със статута на Национален курорт „Банкя“; „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища.

Документите по преписката са внесени за разглеждане на заседание на ОЕСУТ, като с протокол № ЕС-Г-36/16.06.2020г., т.7 съветът е излязъл с решение: „Служебни предложения:

-Да се отрази профила на улица от преписка с вх. № САГ18-ГР00-2594/2018 г. в мотивираното предложение.

-Във връзка с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-19/07.04.2020 г., т.11, касаещо съседен имот 68134.3997.3, предлага преписките да се обединят.

След изпълнение на служебните предложения, предлага да се изготви доклад до СОС за разрешаване изработване на ПУП по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО."

В изпълнение на Решението на ОЕСУТ, със заявление вх. № САГ20-ГР00-436-[6]/17.07.2020 г. от възложителите е представено становище от Директора на РИОСВ-гр. София изх. № 7190-3805/08.07.2020г., с което са описани необходимите действия относно преценяване необходимостта от ЕО след разрешаване изработване на ПУП.

Със заявления вх. № САГ18-ГР00-2594-[6]/08.12.2020г. и вх. № САГ18-ГР00-2597-/7/18.01.2021 г. са внесени мотивирано предложение в изпълнение Решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-36/16.06.2020г., т.7, като са обединени предложенията за ПРЗ и план за улична регулация (ПУР) за ПИ с идентификатори 68134.3997.3 и 68134.3997.2; обяснителна записка с диск; документи за собственост за двата имота; скици.

С горното е поискано планът да се разработи по реда на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, предвид одобрена кадастрална карта за територията и неурегулирани поземлени имоти в териториалния обхват. За обвързване с действащия план за регулация на кв. „Суходол“ е предложено изработване на план за улична регулация в поземлен имот с идентификатор 68134.3954.198-публична общинска собственост.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2594-[8]/09.02.2021 година са представени допълнителни документи - графична част на проект за ПР - 3 броя.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересуваните лица по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.3997.2 и 68134.3997.3 по КККР на м. „Куртов валог“, кв. „Суходол“, район „Овча купел“, което се установява от представените в производството документи за собственост и скици от СГКК - София.

Територията в обхвата на поземлени имоти 68134.3997.2 и 68134.3997.3 е с площ от 28120 кв.м.

Съгласно чл.15 от ЗУЗСО 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 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.

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

Инвестиционната инициатива е свързана с предвиждане урегулирането на поземлени имоти 68134.3997.2 и 68134.3997.3 в нови УПИ, при съобразяване границите на имотите в кадастралната карта и с предназначение „за жилищни сгради“ и за „трафопост“. Предвижда се застрояване в новообразуваните УПИ с ниско като характер и свободностоящо като начин застрояване - двуетажни сгради, която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предлага се създаване на нов кв. 51 с УПИ I-2 „за ЖС“, УПИ II-2 „за ЖС“, УПИ III-2 „за ЖС“, УПИ IV-2 „за ЖС“, УПИ V-2 „за ЖС“, УПИ VI- 2 „за ЖС“, УПИ VII-2 „за ЖС“, УПИ VIII-2 „за ТП“, УПИ IX-3 „за ЖС“, УПИ X-3 „за ЖС“, УПИ XI-3 „за ЖС“, УПИ XII „за озеленяване“, нов кв.52 с УПИ I-3 „за ЖС“, нов кв. 53, УПИ I-2 „за ЖС“, УПИ II-2 „за ЖС“, УПИ III-2 „за ЖС“, УПИ IV-2 „за ЖС“, УПИ V-2 „за ЖС“ и УПИ VI „за озеленяване“; прилежащи улици оформящи квартали 51, 52 и 53, за обслужване на предложените УПИ. Предлага се плана да се разработи по реда на чл.16, ал.1 от ЗУТ поради влязла в сила кадастрална карта и неурегулирани поземлени имоти. За обвързване с действащата регулация на м. „кв. Суходол“ се предлага изработване на план за улична регулация (ПУР) изцяло в ПИ с идентификатор 68134.3954.198-публична общинска собственост, попадащ по ОУП на СО в устройствена зона „Тти“.

Осигурен е сервитут на преминаващ през имотите ВЕЛ - 20 kV.

Предвидени са улици, осигуряващи достъп до жилищните сгради в имотите.

Представена е декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която заявителят се ангажира изцяло за своя сметка с финансирането и изграждането на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура и инженерните мрежи до имота в обхвата на разработката.

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.

Предвид на гореизложеното са налице предпоставките по чл. 15 от ЗУЗСО за допускане устройството и застрояването на поземлени имоти с идентификатори 68134.3997.2 и 68134.3997.3 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на район „Овча купел“, кв. „Суходол“, м. „Куртов валог“, район „Овча купел“, попадащ в територия, определена с ОУП на СО за далекоперспективно развитие.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.15 от Закон за устройството и застрояването на Столична община

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

1. Допуска устройството и застрояването чрез изработване и одобряване на подробен устройствен план - План за регулация и застрояване на поземлени имоти с идентификатор 68134.3997.2 и 68134.3997.3 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на район „Овча купел“, кв. „Суходол“, м. „Куртов валог“, район „Овча купел“, попадащи в територия, отредена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет №960/16.12.2009г. за далекоперспективно развитие - „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри за далекоперспективно развитие“ (ЖмЗд), по реда на чл. 15 от ЗУЗСО преди 2025 г. и план за улична регулация (ПУР) за нови обслужващи улици и улица в ПИ с идентификатор 68134.3954.198-публична общинска собственост, попадащ в устройствена зона „Тти“, за обвързване с действащия план за регулация на м. „кв. Суходол“, район „Овча купел“.

2. Като препоръки към заданието-уличния профил да е по-широк от 10,00 м., както и да се свърже новопредвидената улица от о.т.2092 (последна нова) с 313а (същ.) по Плана за регулация и застрояване на м.“Трайков чифлик“.

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 22.07.2021 г., Протокол № 36, точка 34 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-5182/03.06.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков

