



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

РЕШЕНИЕ № 153

на Столичния общински съвет

от 28.03.2013 година

За план за регулация и застрояване на м. в.з. "Горна баня - Брусо - Козарници", кв.85, 85а и 86.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-274/27.03.2008 година от „Умни къщи“ ООД с управител Марияна Стефанова с искане за допускане изработването на Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване за следните поземлени имоти в землището на „Горна баня“: № 05001, м. „Козарници“, № 052009, м. „Брусо“, № 052010, м. „Брусо“, № 052014, м „Брусо“, № 052015, м. „Брусо“.

Заявлението е придружено от мотивирано предложение, документи за собственост, скици. Представено е съгласие с документи за собственост и скици от следните лица: „Форсес“ ООД от 26.09.2008 г. за поземлен имот /ПИ/ № 054005, землище „Горна баня“, м. „Козарници“; „П. М. Билдинг“ ЕООД от 26.03.2008 г. за ПИ № 052007, землище „Горна баня“, м. „Козарници“, ПИ № 052008, землище „Горна баня“, м. „Брусо“, ПИ № 052012, землище „Горна баня“, м. „Козарници“; „Сердика“ ЕООД от 26.03.2008 г. за ПИ № 054004, землище „Горна баня“, м. „Козарници“.

С писмо № ГР-70-00-274/17.06.2008 година на главния архитект на Столична община е допуснато изработване на ПУП-ПРЗ в обхвата на мотивираното предложение.

Със заявление вх. № ГР-70-00-274/20.11.2008 г. в НАГ е внесен за одобряване проект за м. в.з. "Горна баня", кв.85 и 86 и прилежащите улици до обвързването на проекта с действащата регулация на м. в.з. "Горна баня", кв.54б. Заявлението е придружено от съгласие с проекта от управителите на „П.М. Билдинг“ ЕООД, „Форсес“ ООД и „Сердика“ ЕООД от 20.11.2008 г.

С писмо вх. № ГР-70-00-274/23.12.2008 г. към преписката са внесени съгласувани проекти по отношение на изходни данни с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 15.12.2008 г. и „Софийска вода“ АД от месец 12.2008 г.

С писмо изх. № ГР-70-00-274/28.04.2009 година проектът е изпратен в Район „Овча купел” за съобщаване по реда на чл.128. ал.2 и извършване на процедурите по чл.121, ал.1 от ЗУТ.

Проектът за м. в.з.,„Горна баня”, кв.85, кв.85а и кв.86 е обявен в ДВ, бр. 37/19.05.2009 г.

Проектът е върнат в НАГ за корекции с писмо № АБ-66-02-124/1/15.07.2009 г. със становище на Район „Овча купел” от заседание на РЕСУТ по протокол № 20/23.06.2009 г. Внесено е допълнително писмо от кмета на Район „Овча купел” с № АБ-66-02-142/1/15.09.2009 г.

В изпълнение забележките на района проектът е върнат на вносителя с писмо изх. № ГР-70-00-274/10.11.2009 г.

Със заявление вх. № ГР-70-00-274/14.12.2009 г. е внесен преработен проект върху влязлата в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-19/29.03.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Заявлението е придружено от съгласие за извършеното преработване и процедурирането на проекта от „Сердика” ЕООД - 2 бр. и „П. М. Билдинг” ЕООД от 14.12.2009 година. Съгласие от „Форсес” ООД не е представено, поради това, че собственик на ПИ № 054005, м. „Козарници” се явява „Сердика” ЕООД, за което са представени нотариални актове с № 41/2009 г. и № 161/2009 г.

Проектът е разгледан с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-20/02.03.2010 година, т.29, като е поставено допълнително изискване за изпълнение на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

Проектът е изпратен за довършване на процедурата по обявяване в Район „Овча купел” с писмо изх. № ГР-70-00-274/15.03.2010 г.

С писмо изх. № АБ-66-02-124/3/30.03.2010 година Район „Овча купел” връща проекта с уверение, че няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-43/04.05.2010 г., т.8.

Със заявление вх. № ГР-70-00-274/24.06.2010 г. е внесено заснемане на съществуващата растителност, съгласувано с Дирекция „Зелена система” при Столична община на 21.06.2010 г.

Със следващ протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-92/26.10.2010 г., т.7 е поставено допълнително изискване - да се представят схеми на инженерната инфраструктура, изискващи се по реда на чл.108 от ЗУТ.

В изпълнение на протоколно решение със заявление вх. № ГР-70-00-274/21.04.2011 г. са внесени съгласувани схеми от „Софийска вода” АД с писмо № ТУ-5180/18.04.2011 година; „Ел. Схема”, съгласувана с „ЧЕЗ Разпределение България” АД на 18.01.2011 г. и идеен нивелетен проект.

В проекта е нанесен влезлия в сила ПУЛ за УПИ VII-1366.1367, кв.54б, което налага промяна на улица от о.т.568а до о.т.613, с цел обвързването ѝ с новопредвидената улична регулация до о.т.623. Корекцията е нанесена в зелен цвят.

Така комплектованият проект е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-43/31.05.2011 г., т.20.

Проектът, схемите и заснемането по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО са изпратени в Район „Овча купел” за провеждане на процедурите по чл.128, ал.5 от ЗУТ

В изпълнение на заповед № РД-09-163/21.10.2011 г. на кмета на Район „Овча купел” е проведено обществено обсъждане.

С писмо вх. № ГР-70-00-274/20.12.2011 г. Район „Овча купел” връща проекта в НАГ, придружен от протокол от 04.11.2011 г. от проведено обществено обсъждане, с уверение че няма постъпили възражения и допълнително поставени изисквания.

Проектът е разгледан и приет на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-1/10.01.2012 г., т.1, без забележки, със служебно предложение да се допълни наименованието на проекта в съответствие с наименованието на местностите по плана за земеразделяне.

Поземлени имоти № 4 и № 5, за които е отреден в съсобственост УПИ I, не са собственост на „П.М.Билдинг” ЕООД, което налага представяне на договори по реда на чл.15 от ЗУТ.

От страна на инвеститора и проектанта е представено мотивирано предложение, като за ПИ № 5 се отрежда УПИ XI-4282.5 - за КОО, по имотна граница и свързано застрояване между УПИ VIII и XI. Мотивираното предложение е прието с протоколно решение на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-18/13.03.2012 г., т.6.

Съгласно становище на отдел „Правен” от 12.06.2012 г., проектът е върнат на заявителите за отстраняване на забележките. Внесен е коригиран проект, съгласуван от отдел ”БДПР” - „КТ”. Представено е съгласуване от „Национална електрическа компания” ЕАД с писмо № 26-1519-2/19.07.2012 г.; скици на имотите, издадени от „АГКК”, в които са описани номерата по КВС; заснемане по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, придружено от експертна оценка на съществуващата растителност, съгласувано от „Дирекция зелена система” към СО на 23.07.2012 г.; Становище от РИОСВ-София № 26-00-7201/21.12.2012 г., съгласно което не е необходимо провеждане на процедури по Наредбата за ОС.

Поради невъзможност за представяне на съгласие от собствениците на ПИ № 4182.6, № 4182.4 и № 4182.5 за включване в обхвата на проекта, същите са изключени от последния коригиран проект.

Коригираният проект е внесен с изричното писмено съгласие на всички собственици на поземлени имоти в обхвата на подробния план, което не ново обявяване по реда на чл.128, ал.10 от ЗУТ.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-12/12.02.2013 г., т.2.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Производството е по реда на § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Искането е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл.124, ал.3, във връзка с чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ като собственици на поземлените имоти - предмет на плана, а именно: кв.85, ПИ 4182.1 -

„Умни къщи” ООД, 4182.12 - „П.М. Билдинг” ЕООД, 4182.14, 4182.15 - „Умни къщи” ООД; кв.85а, ПИ 4182.7, 4182.8 - „П.М. Билдинг” ЕООД, 4182.9, 4182.10, 4182.14 - „Умни къщи” ООД; кв.86, ПИ 4184.4 и 4184.5 - „Сердика” ЕООД.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл.21, ал.7 във връзка с ал.1 от ЗОС - с плана се предвижда изграждане на улици - публична общинска собственост, изискващи принудително отчуждаване на имоти - собственост на физически и юридически лица.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец и допълнително представено съгласие, допуснато е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган, внесенят проект е съобщен на заинтересованите лица, проведено е обществено обсъждане на проекта на основание чл.128, ал.5, във връзка с чл.121, ал.1 от ЗУТ, разгледан е и приет от ОЕСУТ след отстраняване на забележките и дадените предписания.

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

По действащият ОУП на СО имотите - предмет на плана попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда” („Жм1”), поради което предназначението на новите УПИ „за жилищно строителство” е допустимо, съгласно т.5 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

Основната улична регулация е предвидена в устройствена зона „Тти” - Терени за транспортна инфраструктура, в която се допуска изграждане именно на улици, съгласно т.25 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

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

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-74/20.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазена нормата на чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ.

С проекта за план за регулация се образуват:

- В кв.85: УПИ I-1 по границите на имота в кадастралната карта и в частта му, попадаща в зона „Жм1”; УПИ II-12 по границите на имота в кадастралната карта; УПИ III-14, включващ ПИ 4182.14 в частта му, попадаща в квартала и част от ПИ 4182.15; УПИ IV-15, включващ част от ПИ 4182.14 и част от ПИ 4182.15; УПИ V-15, включващ част от ПИ 4182.15 в границите му по кадастралната карта. Собствеността върху ПИ 4182.14 и ПИ 4182.15 е на едно и също лице - „Умни къщи” ООД, поради което няма пречка със съгласие на собственика вътрешната регулационна граница между нови УПИ III-14 и IV-15 да не следва имотната граница.

Съгласието е достатъчно условие за образуване на III-14 и IV-15; договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ не е необходим.

С горното е спазено изискването на чл.17, ал.1 и ал.2, т.1 и т.3 и ал.3 (по отношение на съгласието) от ЗУТ.

- В кв.85а: УПИ I-7,8, включващ образуващите го имоти по границите им в кадастралната карта; УПИ II-8, включващ част от имот 4182.8 в границите му по кадастралната карта; УПИ III-9 по границите му в кадастралната карта; УПИ IV-10, V-10, VI-10 и VII-10, образувани в границите на имот 4182.10; УПИ VIII-14, образуван от частта от имот 4182.14, попадаща в квартала. Имоти 4182.7 и 4182.8 са собственост на едно и също лице - „П.М. Билдинг” ЕООД, поради което за образуване на общ УПИ е достатъчно съгласието на собственика; договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ не е необходим.

С горното е спазено изискването на чл.17, ал.1 и ал.2, т.1 и т.3 и ал.3 (по отношение на съгласието) от ЗУТ.

- В кв.86: УПИ I-4,5 по границите на имотите в кадастралната карта, като двата имота се включват в общ УПИ по съгласие на собственика на имотите - „Сердика” ЕООД.

С горното е спазено изискването на чл.17, ал.1 и ал.2, т.3 и ал.3 (по отношение на съгласието) от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява чрез новопроектираните: задънена улица от о.т.611а - о.т.612 - о.т. - 613 - о.т.614 - о.т.615 - о.т.616 - о.т.617 - о.т.618 - о.т.619 - о.т.620 - о.т.621 - о.т.622 - о.т.622а - о.т. 623 - о.т.624 - о.т.625 - о.т.625а - о.т.626 - о.т.627 - о.т.628 - о.т.629 - о.т.630 - о.т.630а - о.т. 631; улица от о.т.630 - о.т.632 - о.т.632а - о.т.625б - о.т.625а; задънена улица от о.т.625б до о.т.625в. Изменен е профила на задънена улица от о.т.568а - о.т.610 - о.т.611 - о.т.611а в границите на бордюрните червени линии.

С горното е спазено изискването на чл.14, ал.3 и 4 от ЗУТ.

При проектиране на уличната регулация са спазени нормите на чл.81, ал.1, както и нормите на чл.80, ал.1, 2, 3 и 5 от ЗУТ.

Проектът е обвързан с действащата регулация на м. в.з. „Горна баня”, кв.54б.

Предвиденото застрояване е със свободностоящи 2-етажни сгради, което застрояване е допустимо в устройствена зона „Жм1” при височина на сградите Н=7м. В УПИ II-12 и IV-15 в кв.85 са предвидени по три 2-етажни сгради, а в УПИ I-4,5 от кв.86 са предвидени осем 2-етажни сгради.

Проектът се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл.34, чл.32, ал.1 и ал.2 от ЗУТ. В съседни на проектната територия имоти не съществува и не е предвидено с ПУП застрояване. Спазена е и нормата на чл.33 от ЗУТ относно разстоянието между сградите в УПИ II-12 и IV-15 в кв.85 и УПИ I-4,5 в кв.86.

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

План-схемите за водоснабдяване и електрификация са изработени в съответствие с чл.108, ал.2 от ЗУТ и са съгласувани от „Софийска вода” АД с писмо № ТУ-5180/18.04.2011 г. и „ЧЕЗ Разпределение България” АД на 18.01.2011 г. Изработен е идеен нивелетен проект (план за вертикално планиране).

Изпълнени са изискванията за спазване на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и чл.124, ал.7 от ЗУТ.

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл.110, ал.1, т.1, чл.124, ал.3, чл.14, ал.2 и 4, чл.17, ал.1, ал.2, т.1 и 3, чл.34, чл.32, ал.1 и 2, чл.33, чл.80, ал.1, 2, 3 и 5, чл.81, ал.1 от ЗУТ, т.5 и т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-92/26.10.2010 г. т.7, № ЕС-Г-43/31.05.2011 г. т.20, № ЕС-Г-1/10.01.2012 г. т.1, № ЕС-Г-18/13.03.2012 г. т.6

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. в.з. ”Горна баня - Брусо - Козарници”, кв.86, УПИ I-4,5; кв.85, УПИ I-1, II-12, III-14, IV-15, V-15; кв.85а, УПИ I-7,8, II-8, III-9, IV-10, V-10, VI-10, VII-10, VIII-14. Изменя се профила на улица от о.т.568а - о.т.610 - о.т.611 - о.т.611а. Създават се: задънена улица от о.т.611а - о.т.612 - о.т.613 - о.т.614 - о.т.615 - о.т.616 - о.т.617 - о.т.618 - о.т.619 - о.т.620 - о.т.621 - о.т.622 - о.т.622а - о.т.623 - о.т.624 - о.т.625 - о.т.625а - о.т.626 - о.т.627 - о.т.628 - о.т.629 - о.т.630 - о.т.630а до о.т.631 и тротоар между кв.86 и кв.85; улица от о.т.630 - о.т.632 - о.т.632а - о.т.625б до о.т.625в и задънена улица от о.т.625б до о.т.625а по сините и червени линии, цифри, букви и корекциите със зелен и кафяв цвят, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на м. в.з. ”Горна баня - Брусо - Козарници”, кв.86, УПИ I-4,5; кв.85, УПИ I-1, II-12, III-14, IV-15, V-15; кв.85а, УПИ I-7,8, II-8, III-9, IV-10, V-10, VI-10, VII-10, VIII-14, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

3. План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на м. в.з. ”Горна баня - Брусо - Козарници”.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Строително разрешение ще бъде издадено след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл.129, ал.1 от ЗУТ (ДВ, бр. 82 от 2012 г.) чрез обнародване в „Държавен вестник“.

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

Жалбите се подават в Район „Овча Купел“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правен“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 28.03.2013 г., Протокол № 37, точка 18 от дневния ред, по доклад № СО-6600-849/12.03.2013 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков