



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 № 4 1 2

на Столичния общински съвет

от 18.07.2013 година

За допускане устройството и застрояването преди 2020 г., въз основа на план за регулация и застрояване на имоти в м. „Голема ливада“, м. „Зад лозе“ м. „Търнето“, м. „Герена“, м. „Света Петка-Горелица“, с. Владая, район „Витоша“, попадащи в територия, определена с ОУП на СО за далекоперспективно развитие и Разрешение за изработване на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на имотите в м. „Голема ливада“, м. „Зад лозе“ м. „Търнето“, м. „Герена“, м. „Света Петка-Горелица“, с. Владая, район „Витоша“ в обхвата на мотивираното предложение и одобряване на задание.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-209/03.06.2013 г. от „НОВА ВЛАДАЯ“ ООД с искане за разрешаване изработване на проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 16 от ЗУТ за поземлени имоти с идентификатори 11394.1825.34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 58, 59, 61, 62, 82, 83, 85, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 194, 195, 196, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 229, 230, 231, 232, 245, 281, 290, 291, 293, 294, 295, 299, 312, 317, 338, 348, 350, 368, 369, 372, 374, 375, 376, 378, 379, 380, 382, 391, 394, 404, 405, 406, 408, 409, 410, 412, 413, 414, 425, 426 от кадастралната карта (КК) на с. Владая, попадащи в м. „Голема ливада“, м. „Зад лозе“ м. „Търнето“, м. „Герена“, м. „Света Петка-Горелица“, с. Владая, район „Витоша“.

Към заявлението са приложени: задание за проектиране, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ и съдържащо данни за целта на проекта, за местонахождението и площта на имота, обхват на задачата, изисквания към проекта, фази и срокове на проектиране; Приложение 1 - Списък на имотите, попадащи в разработката; Приложение 2 - Устройствови зони; Приложение 3 - Геодезическо заснемане; Приложение 4 - Техническа инфраструктура; Приложение 5 - Регулационни планове; Приложение 6 - Съществуващо застрояване; пълномощно; протокол с решения на „Делта имоти капитал“ ЕООД, взети в качеството му на едноличен собственик на капитала на „Делта Владая“ ЕООД от 29.09.2010 г.; нотариални актове и

скици от СГКК за имоти с идентификатори 11394.1825.281, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 48, 50, 61, 348, 378, 379, 380, 108, 109, 110, 82, 290, 291, 112, 113, 114, 115, 116, 382, 376, 406, 141, 146, 147, 148, 338, 139, 152, 194, 195, 294, 374, 375, 293, 350, 196, 144, 295, 142, 143, 144, 150, 153, 154, 155, 199, 200, 201, 232, 205, 206, 207, 299, 230 - собственост на „НОВА ВЛАДАЯ“ ООД и имоти с идентификатори 11394.1825.83, 404, 391 - съсобствени между заявителя и трети лица; мотивирано предложение с графична част; декларация по чл. 15 от ЗУЗСО.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от отдел „ОУП“, „БДПР“ /“ИМ“ и „КТ“/, „Правен“ и „ПУП“.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-47/25.06.2013 г., т. 10 е взето решение за приемане на заданието и мотивираното предложение и изпращане в СОС за допускане на основание чл. 15 от ЗУЗСО и разрешаване изработването на ПРЗ и одобряване на заданието.

Отдел „Общ устройствен план“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона за далекоперспективно развитие "Жвд", съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ е направено от заинтересовано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 134, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственик на имоти с идентификатори 11394.1825.281, 35, 36, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 48, 50, 61, 348, 378, 379, 380, 108, 109, 110, 82, 290, 291, 112, 113, 114, 115, 116, 382, 376, 406, 141, 146, 147, 148, 338, 139, 152, 194, 195, 294, 374, 375, 293, 350, 196, 144, 295, 142, 143, 144, 150, 153, 154, 155, 199, 200, 201, 232, 205, 206, 207, 299, 230 и съсобственик с трети лица на имоти с идентификатори 11394.1825.83, 404, 391, съгласно приложените документи за собственост и скици от СГКК.

Със собствениците на имоти с идентификатори 11394.1825.140, 414, 59 е сключен договор, с който собствениците дават съгласие и овластяват „НОВА ВЛАДАЯ“ ООД да извърши от тяхно име действия, свързани с изработване, съгласуване и одобряване на ПУП, който да включва и собствените им имоти с цел след влизане в плана да получат равностоен урегулиран поземлен имот.

В обхвата на мотивираното предложение попадат и имоти-собственост на трети лица. С оглед изискването на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ за целесъобразно устройване на територията е поискано тези имоти също да се включат в обхвата, като изработването на план за тях се допусне служебно; заявителят поема задължението да изработи ПУП и да изгради необходимата публична инфраструктура и за тях.

Съгласно становище на отдел „ОУП“, имотите попада в територия, определена за далекоперспективно развитие - Вилна зона (Жвд).

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имотите преди 2020 г. въз основа на решение на СОС.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на имоти в м. „Голема ливада“, м. „Зад лозе“ м. „Търнето“, м. „Герена“, м. „Света Петка- Горелица“, с. Владая, район „Витоша“ по реда на чл. 16 от ЗУТ с предназначение „за жилища“ с изграждане на 2-етажни свободностоящи сгради при макс. К.К. 7 м. и обществено обслужване-детски център, която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 8.

Имотите обхващат в значителна степен зона „Жвд“, мотивираното предложение доказва възможността за урегулиране на имотите с осигуряване на необходимата техническа инфраструктура.

Представена е декларация по чл. 15 от ЗУЗСО от „НОВА ВЛАДАЯ“ ООД, с която заявителят декларира, че поема за своя сметка финансирането и изграждането на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура в обхвата на ПРЗ.

Предвид горното са налице фактическите и правни основания за допускане устройството и застрояването на имотите преди 2020 г. на основание чл. 15 от ЗУЗСО.

Допускането по чл. 15 от ЗУЗСО е част от фактическия състав за исканото разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - ПРЗ. Решението за допускане не подлежи на съобщаване и обжалване, поради което влиза в сила с издаването си и подлежи на изпълнение.

Предвид горното, липсва правна пречка с допускане устройството и застрояването на имотите преди 2020 г. на основание чл. 15 от ЗУЗСО да се издаде и разрешението за изработването на проект за подробен устройствен план - ПРЗ и да се одобри задание по чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ.

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - ПРЗ е подадено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, с което е спазена разпоредбата на чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

Заданието е съставено от заявителя, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Заданието съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В заданието е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и планове.

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

Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-1/03.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК. В скиците е вписано: „Трайно предназначение на територията: Земеделска“.

Имотите попадат в неурегулирана територия с обща площ от около 170 дка.

С оглед утройството и застрояването на територията, предмет на плана, както и определяне на необходимите площи за изграждане на обекти и съоръжения на техническата инфраструктура, както и предвид теренните условия, описани в заданието, се налага изработване на плана по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Мотивираното предложение показва целта на бъдещия проект за урегулиране на имотите в м. „Голема ливада“, м. „Зад лозе“ м. „Търнето“, м. „Герена“, м. „Света Петка-Горелица“, с. Владая, попадащи в зона „Жвд“, като се съобразява местоположението на имотите в местността, но не и точните им кадастрални граници с определяне на необходимите площи за изграждане на техническа инфраструктура и озеленяване.

Предвид горното е налице основание за разрешаване изработването на ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Лицето /изход/ към улица на новите УПИ се осигурява по новопредвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация. Влязлата в сила улична регулация в непосредствена близост до имотите-предмет на плана е одобрена със заповед №2972/22.10.1964 г., заповед №283/30.05.1975 г., заповед № РД-09-50-398/13.07.1999 г., заповед № РД-09-50-1032/12.10.2009 г., Решение № 53 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС.

С горното е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ и са осигурени общите улични мрежи като част от техническата инфраструктура.

Останалите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура ще се докажат с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

Предвидени са площи за изграждане на обекти на социалната инфраструктура - детски център и озеленени площи.

Конкретното предназначение на УПИ отговаря на ОУП на СО/2009 г. и на устройствена категория по т. 8 /"Жв"/ от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С ПЗ се предвижда изграждане на свободностоящи жилищни сгради на 2 етажа при к.к. 7 м.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му по чл. 124а, ал. 2, 5 и 7 от ЗУТ, в съответствие е с Рамковата програма за прилагане на Общия устройствен

план на Столична община и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация чл. 15 от ЗУЗСО, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 124а, ал. 1, 5 и 7, чл. 124б от ЗУТ, устройствена категория по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО община и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-47/25.06.2013 г., т. 10.

## **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 преди 2020 г. въз основа на план за регулация и застрояване на имоти в м. „Голема ливада“, м. „Зад лозе“ м. „Търнето“, м. „Герена“, м. „Света Петка-Горелица“, с. Владая, район „Витоша“, попадащи в територия, определена с ОУП на СО за далекоперспективно развитие.

2. РАЗРЕШАВА да се изработи проект за подробен устройствен план при:

2.1. Териториален обхват - Поземлени имоти в м. „Голема ливада“, м. „Зад лозе“ м. „Търнето“, м. „Герена“, м. „Света Петка-Горелица“, с. Владая, район „Витоша“.

2.2. Цел и задачи на проекта - Да се изработи ПУП - ПРЗ за урегулиране на имотите в м. „Голема ливада“, м. „Зад лозе“ м. „Търнето“, м. „Герена“, м. „Света Петка-Горелица“, с. Владая, попадащи в зона „Жвд“, по реда на чл. 16 от ЗУТ, като се съобрази местоположението им в местността, но не и точните им кадастрални граници с определяне на необходимите площи за изграждане на техническа инфраструктура и озеленяване.

2.3. Вид на подробния устройствен план - ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ.

3. ОДОБРЯВА задание за изработване на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване в териториалния обхват на разрешението, което задание е неразделна част от настоящото решение.

4. Проектът да се изработи при спазване на одобреното задание и на следните задължителните предписания:

4.1. Отдел „Общ устройствен план“:

- По ОУП на СО: Уличната регулация преминава през следните устройствени зони: „Вилна зона“ (Жв); „Жилищна зона с предимно малкоетажно застрояване“ (Жм); „Вилна зона за далекоперспективно развитие“ (Жвд), препокриваща се със „Земеделска зона“ (Ссб).

- По ОУП на СО: Имотите, предвидени за урегулиране и застрояване попадат основно във „Вилна зона за далекоперспективно развитие“ (Жвд) - плътност 20%, Кинт 0.6, озеленяване 60%, кота корниз 7м., при изпълнение разпоредбите на чл. 15 от ЗУЗСО, в противен случай попада в

„Земеделска зона". Два имота (ПИ 364 и 229) попадат освен в Жвд/Ссб и в „Жв" с плътност 20%, Кинт 0.6, озеленяване 60%, кота корниз 7м.

- В случай, че се изпълнят изискванията на чл. 15 от ЗУЗСО за „Жвд" ще са необходими процедури по ЗОЗЗ и изпълнение условията на чл. 19 от ЗУЗСО.

- Да се посочи отреждане на УПИ и за всеки ПИ да се осигури УПИ.

- В територията за „Обществено обслужване" (Оо) да се посочи дейността и съответното отреждане на УПИ.

4.2. Отдел „Благоустройствени дейности и природни ресурси":

- "Комуникации и транспорт": Уличната мрежа да се проучи в ситуационно и нивелетно отношение като параметрите отговарят на изискванията на Наредба № 2/2004 г.

- "Инженерни мрежи": Да се представят план-схеми по чл. 108 и да се съгласуват с експлоатационните предприятия.

4.3. Отдел „Подробни устройствени планове":

Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001 г. за ОСУСП и Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ. Задължително да се нанесе застрояването в съседните УПИ, съгласно одобрените в влезли в сила ПУП, а строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците.

4.4. Отдел „Правен": Съгласува.

- Да се спазят изискванията на чл. 16, ал. 2, 3 , 4 от ЗУТ.

- С плана по чл. 16 от ЗУТ не се допуска създаване на съсобствени между различни лица УПИ, освен ако самият имот - предмет на плана е съсобствен. В случай, че се отрежда УПИ за повече от един имот, то тези имоти следва да са собственост на едно и също лице и то да е изразило съгласие с това отреждане.

- Процентът на редукация за всички имоти следва да бъде еднакъв. В случай, че за някои имоти в рамките на изискуемите 25% редукацията е различна, собствениците на имоти с по-голяма редукация следва да са изразили съгласие с това редуциране.

- Проектът да се придружава със схеми по чл. 108 от ЗУТ - „Вертикално планиране", "Канализация", "Водоснабдяване", "Електрификация", „Топлоснабдяване", "Комуникационно-транспортна мрежа" /ПТКП/, съгласувани със съответните експлоатационни предприятия и органи.

- Да се спазва чл. 125, ал. 7 от ЗУТ - становище на директора на РИОСВ-София за преценка необходимостта от изготвяне на екологична оценка на плана.

- Да се представи заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, съгласувано с Дирекция "Зелена система" при СО.

5. Разрешава заявителят да изработи за своя сметка проекта за подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т.1.

6. Контрол по изпълнението на заповедта възлага на арх. Стефан Николов - началник отдел „Подробни устройствени планове“ в Дирекция „Териториално планиране“ на НАГ - Столична община.

7. Решението да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия - предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Столичен общински съвет и Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община и в един местен вестник.

8. Екземпляр от решението да се връчи на заявителя след заплащане на такса от 100 лв. (сто лева) съгласно т.12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

9. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на Район „ВИТОША“ за сведение и изпълнение.

10. На основание чл.124б, ал. 4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 18.07.2013 г. и 19.07.2013 година, Протокол № 43, точка 54 от дневния ред, по доклад № СО-6600-2254/03.07.2013 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*