



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 № 284

на Столичния общински съвет

от 30.05.2019 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ VII-1189, кв. 7, м. „Овча купел“, район „Овча купел“ и изменение на план за улична регулация (ИПУР) за ул. „761“ в участъка между о. т. 110 и о. т. 126, прилежащ на УПИ VII-1189 и ул. „661“ - от о. т. 134 до о. т. 133.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-979/23.01.2018 г. от „Слатина парк резидънс“ ЕООД, чрез Михаил Михайлов - собственик на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553, за даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ VII-1189 (ПИ с идентификатори 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553), кв. 7, м. „Овча купел“, район „Овча купел“ и изменение на план за улична регулация (ИПУР).

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ИПРЗ; скици № 15-570543-15.11.2017 г. и № 15-570550-15.11.2017 г. за имоти с идентификатори 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553, издадени от СГКК - гр. София; комбинирана скица, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР, с нанесено изчисление на площи; нотариален акт № 133, дело № 296/27.10.2017 г.; нотариален акт № 132, дело № 295/27.10.2017г., платежно нареждане/вносна бележка за платена такса към бюджета.

Мотивираното предложение и приложените към преписката документи са предоставени за становище от отделите към НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства - КТ и ИМ“ и „Правно-нормативно обслужване“.

Предложението за изработване на проект на подробен устройствен план е в териториален обхват: УПИ VII-1189 (ПИ с идентификатори 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553), кв. 7, м. „Овча купел“, район „Овча купел“ и прилежаща улична регулация.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че проектният УПИ VII-1189 попада в урбанизирана територия, в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване със специфични правила и нормативи“ (ЖГ*), съгласно заповед № РД-02-14-1531/2001 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството, „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно т.3 и т.25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-454/21.06.2018 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на ПУП - ИПРЗ в териториален обхват за УПИ VII-1189 (ПИ с идентификатори 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553 по КККР), кв. 7, м. „Овча купел“, район „Овча купел“ и изменение на план за улична регулация (ИПУР) за ул. „761“ в участъка между о. т. 110 и о. т. 126, прилежащ на УПИ VII-1189 и ул. „661“ - от о. т. 134 до о. т. 133.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-979-[1]/26.06.2018 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел“ и до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-979-[2]/10.07.2018 г. от „Слатина парк резидънс“ ЕООД, чрез Михаил Михайлов е внесен за одобряване проект за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ VII-1189, кв. 7, м. „Овча купел“, район „Овча купел“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) за ул. „761“ в участъка между о. т. 110 и о. т. 126, прилежащ на УПИ VII-1189 и ул. „661“ - от о. т. 134 до о. т. 133, обяснителна записка, нотариален акт № 132, дело № 295/27.10.2017 г., нотариален акт № 133, дело № 296/27.10.2017г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-979-[3]/24.07.2018 г. проектът е изпратен на кмета на район „Овча купел“ за обявяване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-979-[4]/10.08.2018 г. са представени геодезическо заснемане и декларация за липса на дървесна растителност, съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверени от отдел „БДПП“ към НАГ на 21.08.2018 г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-979-[5]/17.08.2018 г. са представени съгласувани проекти с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 122/18.07.2018г. и „Софийска вода“ АД вх. № ТУ-3287/12.07.2018 г.

В направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-979-[7]/24.08.2018 г. от Веселин Синапов относно внесенят проект.

Постъпило е заявление вх. № САГ18-ГР00-979-[8]/20.09.2018 г. от Веселин Синапов, с искане за предоставяне на заверено копие от мотивирано предложение за изменение на ПУП.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-979-[9]/25.09.2018 г. до район „Овча купел“ с копие до направление „Архитектура и градоустройство“ Веселин Синапов е поискал предоставяне на копия от ИГО за УПИ I-88, II-87, III-89 и IV-90, одобрени със заповед № РД-09-90/13.04.2007 г. на кмета на район „Овча купел“ и доказателства за съобщаването ѝ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-979-[10]/04.10.2018 г. кметът и главният архитект на район „Овча купел“ са удостоверили, че в съответствие с изискванията на чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът е редовно съобщен за всички заинтересовани лица по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 и т.4 от ЗУТ и в законоустановеният срок по чл.128, ал.5 от ЗУТ са постъпили възражения: рег. № РОК18-БК08-1153-(6)/24.08.2018 г. и № РОК18-БК08-1153-(14)/03.12.2018 г. от Веселин Синапов и № РОК18-БК08-1153-(7)/28.08.2018 г. от Татяна Синапова, собственици на УПИ I-88 от кв.7; рег. № РОК18-ТД26-61-(5)/24.08.2018 г. от Христо Димитров, собственик на УПИ III-89, кв.7; рег. № РОК18-БК08-1153-(9)/10.09.2018г. от Христо Баларев, собственик на УПИ II-166, кв. 8.

В направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпила молба вх. № САГ18-ГР00-979-[12]/27.11.2018 г. от „Слатина парк резидънс“ ЕООД, чрез Михаил Михайлов, с искане проекта за ПУП да бъде внесен за разглеждане на заседание на ОЕСУТ в законови срокове, предвид поясненията за спазване на всички норми по ЗУТ и ЗУЗСО и обстоятелството, че същият е неправилно съобщен на заинтересованите страни от квартала и на имотите през улица, предвид факта, че с внесения проект не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, няма промяна в предназначението на УПИ VII-1189.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-979-[13]/11.12.2018 г. кметът на район „Овча купел“ изпраща по компетентност постъпило в районната администрация заявление рег. № РОК18-БК08-1153-/14/03.12.2018 г. от Веселин Синапов.

Проектът за ИПРЗ и РУП, заедно с постъпилите възражения, са разгледани от отделите на НАГ - „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства - Комуникации и транспорт и Инженерни мрежи“ и „Правно-нормативно обслужване“ и са дадени становища.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Проектът и възраженията към него са внесени за разглеждане на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-3/15.01.2019 г., т. 13 ОЕСУТ е взел решение:

„- По възражения № РОК18-БК08-1153-(6)/24.08.2018 г., № РОК18-БК08-1153-(14)/03.12.2018 г. и № РОК18-БК08-1153-(7)/28.08.2018 г. от собствениците в УПИ I-88, кв.7:

Възраженията са частично основателни.

Проектът да се коригира като в извадката от действащ ПУП да се впише заповед № РД-09-90/13.04.2007 г. на кмета на район „Овча купел“, с която е одобрен проект за ИПЗ и РУП за УПИ I-88, II-87, III-89 и IV-90 от кв.7. В настоящия проект коректно да се отрази ИПЗ и РУП за горните УПИ, включително като се покажат подземни гаражи и рампи.

Да се уточни наименованието на улицата пред УПИ I и УПИ VII - ул. „761“ или бул. „Овча купел“.

Възраженията са неоснователни в частта:

- Регулационната границата между УПИ I и VII не се изменя.

- Изменението в ПЗ на УПИ VII от „м“ в „м/г“ е допустимо като допълващо застрояване.

- С проекта не се изменя застрояването в УПИ I.

- ИПЗ и РУП от 2007 г. не касае застрояването в УПИ VII.

- Дълбочината на калкана с УПИ VII не е котирана в РУП за УПИ I-88 от 2007г.

- По възражение № РОК18-ТД26-61-(5)/24.08.2018 г. от собственика на УПИ III-89, кв.7, с което се твърди, че измененията в действащия ПУП технически ограничават имота, отстоянията към него са малки и не са съобразени с етажността на останалите сгради, както и на новопредвидените: Не се уважава - изпълнени са изискванията за нормативни отстояния съгласно разпоредбите на чл.31, ал.4 и чл.32, ал.2 и ал.3 от ЗУТ.

- По възражение № РОК18-БК08-1153-(9)/10.09.2018 г. от собственика на УПИ II-166, кв.8, с което се твърди, че изменението на уличната регулация и предвиденото застрояване лишава имота от достъп до улица: Не се уважава - с изменението на ПУП не се променя уличната регулация пред лицето на имота.

Служебно предложение: Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба РД-02-20-5/2016 г. за ССПКККР.

Приема проекта. След изпълнение на служебното предложение и корекции по уважените възражения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

Внесени са коригирани чертежи, съгласно забележките в протокола на ОЕСУТ и със заявление вх. № САГ18-ГРО0-979-[14]/05.03.2019 г. е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР изх. № 25-37832/18.02.2019 г. за обект: 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553, УПИ VII-9552, 9553 „за жс“, в изпълнение на чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба РД-02-20-5/2016 г. за ССПКККР.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПРЗ и РУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553 по КККР на м. „Овча купел“, район „Овча купел“, което се установява от приложените документи за собственост, скици от СГКК-гр. София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Действащият ПУП за местността е одобрен с Решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС и Решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № 18-4451/22.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Видно от представения проект, изменението на плана за улична регулация обхваща ул. „761“ в участъка между о. т. 110 и о. т. 126, прилежащ на УПИ VII с цел запазването ѝ в съществуващия ѝ вид и ул. „661“ - от о.т. 134 до о. т. 133 с цел редуциране на площта за отчуждаване и се предвижда уширение при о.т.133. Предходното води до изменение на регулационните граници на УПИ VII-1189 (ПИ с идентификатори 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553) към двете улици. С проекта се предвижда обособяване на нов УПИ VII-9552,9553 (ПИ с идентификатори 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553), кв. 7, м. „Овча купел“, район „Овча купел“, с предназначение „за жс“, което е допустимо за устройствените зони, в които попада УПИ по ОУП на СО/2009 г.

За одобряване на проекта за нов VII-9552,9553 - за ЖС“ не се изисква предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ предвид обстоятелството, че собствеността върху имотите се притежава от едно и също лице.

Основание за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ - привеждане на ПУР в съответствие с изградената на място улица „761“ и чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ във връзка с § 23, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО и чл. 17, ал. 1, т. 2 от ЗУЗСО /отменен/ по отношение редуциране на площта от ПИ 68134.4334.9553, която се предвижда за отчуждаване.

Изменението на плана за застрояване се изразява в предвиждане на нова сграда в УПИ VII „за жс“, с Н=17,5 м. /м/г+5/ - за частта от сградата, попадаща в зона „Жг*“ на свързано застрояване със сградата в УПИ I, като калкана не се променя и Н=15 м. /м/г+4/ - за зона „Жс“. Застрояването е в съответствие с одобрената КК и нормативите на устройствените зони по ОУП на СО/2009 г. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО/2009 г.

Застрояването е съобразено с разпоредбите на чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 2, т. 1, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ и чл. 32 от ЗУТ.

С проекта за изменение на план за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Предвид горното, за одобряване на ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Проектът за РУП се изработва на основание чл. 113, ал. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, предвид свързаното застрояване в повече от два УПИ. Работният устройствен план определя точното разположение и очертание на сградите, минималните разстояния между тях до регулационните граници и застрояването през улица, както и необходимите силуети.

Работният устройствен план регламентира застрояването в новообразувания УПИ VII-9552, 9553-„за жс“, при условията на чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за РУП е доказано спазването на нормите на чл. 31, ал. 2, т. 1, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ и чл. 32 от ЗУТ по отношение разстоянията към странични регулационни граници и между новопредвиденото застрояване и сградите в съседните УПИ, включително през улица, както и нормите на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 82, ал. 2 и ал. 10 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ от отношение покриването на калканите в хоризонтално и вертикално отношение.

Съгласно ОУП на СО/2009 г. имотите попадат частично в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване със специфични правила и нормативи“ (Жг*) - съгласно заповед № РД-02-14-1531/2001 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване - 60%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) - 3; минимална озеленена площ 20%; максимална кота корниз: 17,5м. максимална етажност М+5; дълбочина на фундиране 3.50 м за Зона I, съгласно СПН за устройство и застрояване към ЗРП на м. „Овча купел I“ приети с Протокол на ОЕСУТ ЕС-Н-102/13.12.2017 г., т.1; фронт на фасадата 60 м (в границите на зоната Жг*); в санитарно-охранителна зона А на минералните води; „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т.3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване - 50%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) -2,5; минимална озеленена площ 35% (мин. 50% от озеленената площ е с висока растителност); максимална кота корниз: 15м. (за жил. сгр.) и 20м. (за общ. сгр.); „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища, съгласно т. 25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните 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 от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 122/18.07.2018 г. и „Софийска вода“ АД -вх. № ТУ-3287/12.07.2018 г.

Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като са представени геодезическо заснемане и декларация за липса на дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверени от отдел „БДПП“ към НАГ на 21.08.2018 г.

Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР изх. № 25-37832/18.02.2019 г. за обект: 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553, УПИ VII-9552, 9553 „за жс“, в изпълнение на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба РД-02-20- 5/2016 г. за ССПКККР.

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 заявителя - юридическо лице за изграждане на улица - публична общинска собственост - основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ във връзка с § 23, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО и чл. 17, ал. 1, т. 2 от ЗУЗСО /отменен/, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, т. 1, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ и чл. 32 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2, 4 и 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заповед № РД-02-14-1531/2001 г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството, устройствени категории по т.3 и т.25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-3/15.01.2019 г. на ОЕСУТ, т.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за улична регулация за ул. 761 в участъка между о. т. 110 и о. т. 126, прилежащ на УПИ VII-1189 и ул. „661“ - от о.т. 134 до о.т. 133, по кафявите и зелените линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за регулация за УПИ VII-1189 (ПИ с идентификатори 68134.4334.9552 и 68134.4334.9553 по КККР), кв. 7, м. „Овча купел“, район „Овча купел“, за създаване на нов УПИ VII-9552,9553-„за жс“, по кафявите и зелените линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

3. Изменение на план за застрояване с предвиждане на ново застрояване за УПИ VII-9552.9553-„за жс“ (нов), кв. 7, м. „Овча купел“, район „Овча купел“, съгласно приложения проект.

4. Работен устройствен план за УПИ VII-9552,9553-„за жс“ (нов), кв. 7, м. „Овча купел“, район „Овча купел“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

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

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofla-agk.com) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

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

Жалбите се подават в район „Овча купел” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 30.05.2019 г., Протокол № 76, точка 26 от дневния ред, по доклад № СОА19-ВК66-3519/02.05.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков