



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 № 496

на Столичния общински съвет

от 12.09.2013 година

За разрешение за изработване на подробен устройствен план - План за регулация и застрояване по реда на чл.16 от ЗУТ за имоти в м. „Градина-запад”, землището на с.Горубляне, Район „Панчарево”, съгласно приложеното мотивирано предложение и одобряване на задание.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-290/21.08.2012 г. от „Чери гардънс” 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, попадащи в м. „Градина-запад”, землището на с.Горубляне, Район „Панчарево”.

Към заявлението са приложени: пълномощно на името на Лилия Петрова; техническо 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; мотивирано предложение с графична част; нотариални актове и скици от СГКК.

С писмо изх. № ГР-70-00-290/21.02.2013 г. са дадени указания на заявителя.

Със заявление вх. № ГР-70-00-290/14.03.2013 година е внесено преработено мотивирано предложение, обхващащо имоти с идентификатори 68134.6723.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 48, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 120, 121, 125, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 673 - собственост само на заявителя „Чери гардънс” ЕООД; скици от СГКК; Дружествен договор, вписан в Служба по вписванията в том XXXII, № 50, вх. рег. № 95507 от 07.12.2007 г.; удостоверение изх. № 20130219122332/19.02.2013 г. за вписани обстоятелства и актове по партидата на „Чери гардънс” ЕООД.

Със заявление вх. № ГР-70-00-290/22.04.2013 година е внесено преработено мотивирано предложение в изпълнение указания на началник отдел „Правен” от 12.04.2013 г.

Със заявление вх. № ГР-70-00-290/05.07.2013 година е внесено преработено мотивирано предложение в изпълнение указания на началник отдел „Правен” от 12.04.2013 г. и 24.06.2013 г.

Съгласно представените скици от СГКК, имотите по кадастралната карта и кадастралните регистри - предмет на плана са идентични с имотите, описани в документите за собственост.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от отдел „ОУП”, „БДПР” /”ИМ” и „КТ”/, „Правен” и „ПУП” с мотивирани предписания към изработване на проекта.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-57/23.07.2013 година, т.10 е взето решение за приемане на заданието и мотивираното предложение и изпращане в СОС за разрешаване изработването на ПРЗ по чл.16 от ЗУТ и одобряване на заданието.

Отдел „Общ устройствен план” е удостоверил, че имотите попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” (ЖмЗ), „Зона за обществено обслужващи дейности” (Оо) и „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район” (Смф2), 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 „Чери гардънс” ЕООД като заинтересовано лице по чл.124а, ал.5, във връзка с чл.134, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ - собственик на имоти с идентификатори 68134.6723.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 48, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 120, 121, 125, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 673, съгласно приложените документи за собственост и скици от СГКК.

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.

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

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

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-21/10.02.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК. В скиците е вписано: „Трайно предназначение на територията: Земеделска”.

Имотите попадат в неурегулирана територия.

С оглед устройството и застрояването на територията, предмет на плана, както и определяне на необходимите площи за изграждане на обекти и съоръжения на техническата инфраструктура, е поискано изработване на плана по реда на чл.16 от ЗУТ.

С мотивираното предложение се предлага обособяване на девет квартала с урегулирани поземлени имоти в тях, а именно: кв.1: УПИ I - 132 - „за КОО” и II - 103, 105, 125, 120, 121, 129 - „за КОО”; кв.2: УПИ I - 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 - „за КОО” и II-54, 55, 56, 57, 59 - „за ЖС и КОО”; кв.3: УПИ I - 19, 21, 22, 23, 24, 25, 135, 136- „за КОО” и II - 26, 27, 28, 29, 35, 36, 58, 60, 61, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 131- „за ЖС и ОО”; кв.4: УПИ I - 137, 30, 31, 32, 33, 34, 87, 88, 95, 100, 134- „за ОО и ЖС”; кв.5: УПИ I - 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 101- „за ЖС”; кв. 6: УПИ I - 106, 107, 111, 112, 127, 128 - „за ЖС”; кв. 7: УПИ I-108, 109, 110, 113, 114, 115, 117- „за ЖС”; кв.8: УПИ I - 673, 62, 65, 130 - „за здравно заведение”; кв.9: УПИ I - „за озеленяване и ти”. Собствеността върху имотите е на едно и също лице - заявителят, поради което няма правна пречка за отреждане на един урегулиран поземлен имот за повече от един поземлен имот, което съответства на инвестиционната инициатива на заявителя.

Имотите попадат в урбанизирана територия по смисъла на чл. 7, ал. 1 от ЗУТ и предвид териториалния обхват в мотивираното предложение - над три квартала на основание чл.124а, ал. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ компетентен да разреши изработването на проекта е Столичен общински съвет.

Мотивираното предложение показва целта на бъдещия проект за урегулиране на имотите в м. „Градина-запад”, землището на с. Горубляне, попадащи в зона „ЖмЗ”, „Оо” и „Смф2”, 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 и проектно трасе на Софийски околоръстен път.

С горното се спазва изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ и се осигуряват 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 - здравно заведение и озеленени площи.

Конкретното предназначение на УПИ отговаря на ОУП на СО/2009 г. и на устройствена категория по т.7 /"ЖмЗ"/, т. 14 /"Смф" и т.15 /"Оо"/ от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

С ПЗ се предвижда изграждане на свободностоящи сгради за жилищно строителство и обществено обслужване, като в кв. 3, 4, 5, 6, 7 застрояването е комплексно по смисъла на чл. 33 от ЗУТ и т. 23 от § 5 от ДР на ЗУТ.

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.124а, ал. 1, 5 и 7, чл. 124б, чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 16 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7, 14, 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г- 57/23.07.2013 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. РАЗРЕШАВА да се изработи проект за подробен устройствен план при:

1.1. Териториален обхват - Поземлени имоти в м. „Градина-запад”, землището на с. Горубляне, район „Панчарево”, съгласно приложеното мотивирано предложение.

1.2. Цел и задачи на проекта - Да се изработи ПУП - ПРЗ за урегулиране на имотите - собственост на заявителя „Чери гардънс" ЕООД в м. „Градина-запад", землището на с.Горубляне, попадащи в зони „ЖмЗ”, „Смф2" и „Оо" 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.

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

2. 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.

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

3.1. Отдел „Общ устройствен план“:

По ОУП на СО имотите попадат в следните устройствени зони: „Зона за обществено обслужващи дейности” (Оо) - плътност 60%, Кинт 3.0, мин.озеленяване 30%, кота корниз 20 м., не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции; „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район” (Смф2) - плътност 40%, Кинт 1.2, мин. озеленяване 40% и „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” (Жм3) - плътност 30%, Кинт 0.5, мин. озеленяване 70%, кота корниз 7м., решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-43/31.05.2011 г. Процедури по ЗОЗЗ. Уличната мрежа да се съобрази с обхвата по чл.16 от ЗУТ.

3.2. Отдел „Благоустройствени дейности и природни ресурси“:

- ”Комуникации и транспорт”: Да се отрази точно трасето на ПТКП на СОП - протокол от 26.02.2009 г. на А„ПИ”. Да се представи ПОД, съгласуван със СДВР-отдел „ПП” и отдел „ОБД”-СО.

- "Инженерни мрежи": Да се вземат изходни данни от експлоатационните предприятия за съществуващите мрежи и да се изработят схеми по чл.108 от ЗУТ.

3.3. 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. Да се съобрази влязлата в сила контактна улична регулация и влезли в сила ПУП, а строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците.

3.4. Отдел „Правен“:

- Да се представи скица от КККР за имот с идентификатор 673 и доказателства, че имотът е образуван от имоти 032082, 032083, 032084, 032085, 032086, за които са представени документи за собственост. Да се представят документи за собственост за имоти 032125 и 032132, за които са представени скици от СГКК за имоти с идентификатори 125, 132 на името на заявителя. Нотариалният акт за имот 032057 и 032127 да се представят в цялост-липсва стр. 2, а за имот 032067 да се представи четливо копие.

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

- Проектът да се придружава със схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ - "Канализация", "Водоснабдяване", "Електрификация", "Вертикално планиране", съгласувани със съответните експлоатационни предприятия и органи.

- Проектът да се съгласува с А „ПИ”.

- Процентът на редукция да бъде в рамките на изискуемите 25%.

- Да се спази 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.

- В ПЗ в зона „Смф2" да се посочи височината /Н/ на сградите.

- Да се спазят изискванията за разстояния между сградите и до регулационните граници, включително нормата на чл. 33 от ЗУТ.

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

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

6. 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.

7. 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.

8. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на Район „Панчарево" за сведение и изпълнение.

9. 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 12.09.2013 г., Протокол № 46, точка 19 от дневния ред, по доклад № СО-6600-2583/29.07.2013 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков