



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 № 100

на Столичния общински съвет

от 20.02.2014 година

За подробен устройствен план - изменение на план за регулация, застрояване и работен устройствен план на м. "Витоша ВЕЦ Симеоново", кв.14 и 14б, Район "Студентски".

В Направление "Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-94-00-38/16.03.2011 г. от Станка Гелева, Димитър Димитров и Димитър Иванов с искане за даване на съгласие за изработване на проект за ПУП-ИПРЗ в обхвата на м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, кв.14 , УПИ I - 1501, 1705, 1747, 1772, 1808, 1893, 2101 за жил. строителство, Район „Студентски”. Искането е направено от собствениците на ПИ 1501,1705. Към заявлението са приложени: задание за изработване на проект - подписано от Красимира Аличкова собственик на ПИ 2683, Станка Гелева собственик на ПИ 1501, Димитър Димитров собственик на ПИ 1501, Теодора Цанкова собственик на ПИ 1705, Димитър Иванов собственик на ПИ 1705, нотариален акт № 182, том LXX, дело № 14047/96г. за собственост на ПИ 1501, удостоверение за наследници, нотариален акт № 4, том I, рег.№ 882, дело № 2/2007 г. за собственост на ПИ 1705, нотариален акт № 196, том I, рег. № 8582, дело № 925/2006г. за собственост на ПИ 1705, скица № СК-94-550/25.08.2009 г. издадена от Р-н „Студентски” на ПИ 1705, скица № СК-94-134/21.02.2011 г. издадена от Р-н „Студентски” на ПИ 1501, три пълномощни от Станка Гелева, Димитър Димитров, Димитър Иванов и Теодора Цанкова, с които упълномощават да ги представлява Станислав Спасов и мотивирано предложение. Със заповед № РД-09-50-926/04.07.2011 г. на главния архитект на СО е допуснато изработването на ИПРЗ в обхвата на м. „Витоша ВЕЦ-Симеоново”, кв.14, УПИ I - 1501, 1705, 1747, 1772, 1808, 1893, 2101 за жил. строителство, при спазване изискванията на отделите в НАГ. Заповедта е изпратена за сведение и съблюдаване в Район „Студентски”, с писмо изх. № ГР-94-00-38/04.07.2011 г., уведомени са и заявителите.

Със заявление вх. № ГР-94-00-38/08.12.2011г, собствениците на ПИ 1501 и „ПИ ЕЛ Инвест” ООД, внасят проект за одобряване, към който е приложена обяснителна записка, предварителен договор между

собствениците на ПИ 1705, 1501 и „ПИ ЕЛ Инвест“ ООД, скици от „Софийска вода“ АД - № ТУ-2943/13.07.2011 г., „Vivacom БТК експлоатация“ - № 1078/13.07.2011 г., „Топлофикация София“ ЕАД - № СГ - 835/19.07.2011г., „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 27.07.2011 г. и заснемане на дървесната растителност, заверено от дирекция „Зелени системи“ при СО.

Под същия номер на 21.05.2012 г. проекта е изпратен за обявяване в Район „Студентски“, по реда на чл.128, ал.2 от ЗУТ и до директора на Държавен вестник. С писмо № 6602-68[3]/22.08.2012 г. главния архитект на Район „Студентски“ удостоверява, че процедурата по обявяването е приключила и в законния срок е постъпило едно възражение. Приложени са протоколи и обобщаващ доклад от проведеното обществено обсъждане.

Проектът е предоставен за съгласване от отдели: „Общ устройствен план“, „Благоустройствени дейности и природни ресурси“. Отдел „Общ устройствен план“, съгласува проекта със забележки. Устройствозните зони, в които попада проекта са „Смф“ и „Жс“.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със заявление вх. № ГР-94-00-38/12.10.2012 година са внесени допълнително схема на инженерната инфраструктура част ВиК и становище на „Софийска вода“ АД за изместване на съществуващата улична канализация.

Проектът е докладван на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-79/06.11.2012 г., т.21, като е дадена препоръка да се коригира в съответствие с изискванията на отдел „Общ устройствен план“. След отразяване на корекциите да се внесе за ново разглеждане в ОЕСУТ. Коригирания проект е внесен на 07.11.2012 г.

Със заявление вх. № ГР-94-00-38/27.11.2012 г. от собствениците на поземлен имот с идентификатор 68134.1600.2684 е приложено мотивирано предложение с което се предлага разширяване обхвата и се внася проект преработен върху влязлата в сила кадастрална карта.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и с протокол № ЕС-Г-84/27.11.2012 г., т.1, е взето решение проекта да се коригира отново и да се обяви на основание чл.128, ал.10 от ЗУТ. С протокол № ЕС-Г-5/22.01.2013 г., т.1, е взето решение работния устройствен план придружаващ проекта за ИПРЗ да се обяви на основание чл.128, ал.2, във връзка с ал.10 от ЗУТ. Проектът и придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура, изискващи се по чл.108 от ЗУТ, са изпратени за обявяване по реда на чл.128, ал.2 от ЗУТ с писмо № ГР-94-00-38/11.02.2013 г. в Район „Студентски“. Обявлението е публикувано в Държавен вестник бр.15 от 15.02.2013 г.

С писмо № 6602-11[1]/20.03.2013 година главния архитект на Район „Студентски“ удостоверява, че процедурата по обявяването е приключила и в законния срок няма постъпили възражения. Проектът е разгледан на заседание на Общинския експертен съвет по устройство на територията

/ОЕСУТ/ с протокол № ЕС-Г-25/26.03.2013 г., т.14. С решението на съвета, съгласно горепосочения протокол се приема проекта и на основание чл.21, ал.7 от ЗОС се изпраща за одобряване в СОС, след представяне на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, между собствениците на ПИ 2684 и 1808. С решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-26/02.04.2013 г., т.2. се коригира решение по протокол № ЕС-Г-25/26.03.2013 г., т.14, като се изисква след изпълнение на условията по служебното предложение проектът да се внесе за ново разглеждане в ОЕСУТ. В изпълнение на горното решение с писмо № ГР-94-00-38/01.04.2013 г. проекта е изпратен в Район "Студентски". Обявлението е публикувано в Държавен вестник бр.34 от 09.04.2013 г. С писмо № 6602-31[1]/28.05.2013 г. главния архитект на Район „Студентски“ удостоверява, че процедурата по обявяването е приключила и в законния срок няма постъпили възражения. Представен е предварителен договор по смисъла на чл.15, ал.3 от ЗУТ, между собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1600.1808 и 68134.1600.2684.

Проектът за ИПРЗ, местност „Витоша Вец-Симеоново“, нов квартал 14, нов квартал 14б УПИ: I-3051 „за маг.“ ; II-1808 „за жс и магазини“; V-2684 за „обществено обслужване и жс“; VI-2683, 1501, 1705 ; VII - „за жил. стр.“; VIII-2180 „за жс и маг.“; IX-2636 „за жс“ ; нова улица от о.т.224б - о.т.224в до о.т.224г; нов тротоар на задънена улица между о.т.226г до о.т.226в и пешеходна алея между УПИ VII - „за жил. стр.“ от кв.14б и УПИ V-1772,1747 „за маг. и офиси“ от кв.14 и Работен устройствен план в обхват на нов квартал 14б УПИ: I-3051 „за маг.“ ; II -1808 „за жс и магазини“; VI-2683, 1501, 1705; VIII-2180 „за жс и маг.“ е разгледан и приет от ОЕСУТ по реда на чл.128, ал.7 от ЗУТ с решение по протокол №ЕС-Г-45/18.06.2013 г.,т.13 проектът се изпраща в СОС по компетентност.

С проектът се предвижда да се отчуждят части от ПИ № 60, № 1705 и № 1501, за които части е предвидено изграждането на публично мероприятие - улица и пешеходна алея.

Работният устройствен план е изработен в обхват: нов квартал 14б, УПИ: I-3051 „за маг.“ ; II-1808 „за жс и магазини“; VI-2683, 1501, 1705; VIII - 2180 „за жс и маг.“, за да се изпълни условието на чл.113, ал.2 от ЗУТ - предложеното застрояване е свързано по смисъла на чл.22, ал.1 от ЗУТ и §5 , т.22 от ДР ЗУТ в повече от два урегулирани поземлени имота. Изпълнено е условието на чл.113, ал.1 от ЗУТ - работният устройствен план е изработен едновременно с изменението на плана за застрояване.

Застрояването в УПИ VI-2683, 1501, 1705 от кв.14б е високо по смисъла на чл.23, ал.1 , т.3 от ЗУТ. УПИ VI-2683, 1501, 1705 от кв.14б попада в две устройствени зони (Смф и Жс), съгласно предвиждането на ОУП. Нанесена е границата между устройствените зони. Предвидена е сграда със смесена функция -магазини плюс шест етаж, магазини плюс три етаж, пет етажна секция, магазини плюс три етаж, един етаж магазин и подземен гараж. УПИ VI-2683, 1501, 1705 от кв.14б е с лице на две улици: бул. „Г.М. Димитров“ и улица от о.т.224б-о.т.224в-о.т.224г.

Вътрешната регулационна граница между УПИ VI и УПИ II, V от кв.146 се явява дъно по отношение на застрояването в УПИ VI. Указано е отстояние на сградата от 6.10 м. до границата към дъното на УПИ, в съответствие с нормата на чл.31, ал.2, т.2 от ЗУТ. Дълбочината на застрояване в УПИ VI е 16м., което е в съответствие с нормата на чл.31, ал.5 от ЗУТ. Указано е отстояние - една трета от височината на сградата до страничната регулационна граница от шест метра, което съответства на нормата на чл.31, ал.2, т.1 от ЗУТ. Вътрешната регулационна граница между УПИ VI и VIII е дъно и е указано разстояние шест метра до двуетажният магазин в УПИ VIII. Указано е разстояние шест метра от жилищните етажи над партерният етаж в УПИ VI до регулационната граница с УПИ VIII, в съответствие с чл.31, ал.2, т.2 от ЗУТ. Указано е отстояние от двадесет и един метра между жилищните етажи над партера на сградата в УПИ VI и жилищните етажи над партера в УПИ VIII. Сградата в УПИ VI е разположена от по-благоприятната посока за ослънчаване - изток, югоизток, съгласно §5, т.28 от ДР ЗУТ. Височината на сградата над партерният етаж в УПИ VI е равна на 17.01 м. Съгласно нормата на чл.32, ал.3 от ЗУТ от височината на сградата над партерният етаж (едноетажен магазин) в УПИ VI е извадена височината на втория нежилищен етаж в УПИ VIII, който е с функция за магазин, като по този начин е спазено условието на чл.32, ал.2 от ЗУТ.

Указано е отстояние през дъно на урегулираните поземлени имоти от 18.00 и 24.00 м. между жилищните сгради в УПИ V и УПИ VI. Сградата в УПИ V е разположена от по-благоприятната посока за ослънчаване - югозапад съгласно §5, т.28 от ДР ЗУТ спрямо сградата в УПИ VI, която се явява засенчена. Указаните отстояния отговарят на условията на чл.32, ал.2 от ЗУТ. Указана е максимално допустимата дълбочина на сградите от 16.00 м. на калканната стена на сградите в УПИ II и VIII съгласно чл.30, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.82, ал.8 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ. Указана е максимално допустимата дълбочина на едноетажното застрояване с функция за магазини от 11.00 м. на калканната стена на сградите в УПИ I и II съгласно чл.30, ал.3 от ЗУТ, във връзка с чл.35, ал.1 от ЗУТ. Спазена е нормата на чл.26, ал.2 от ЗУТ.

Указано е по голямо от нормативно изискуемото отстояние от улично регулационната линия от три метра на застрояването в УПИ II, V, VIII към проектно предвиденото локално платно на бул. „Г.М. Димитров”, който съгласно схемата на комуникационно - транспортна система към изменение на ОУП е II-клас. В УПИ V и IX от кв.146 е предвидено средно застрояване по смисъла на чл.23, ал.1, т.2 от ЗУТ и свързано по смисъла на чл.21, ал.1 от ЗУТ.

УПИ IX от кв.146 е ъглов със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии и за него е приложима нормата на чл.27, ал.3 от ЗУТ.

В изменението на плана за застрояване и работният устройствен план са нанесени точните отстояния на сервитутите на инженерните мрежи и

проводи - в УПИ VI и VII от кв.14б е отразено проектното трасе на новопредвиден канал Ф315.

Със заявление № ГР-94-00-38/11/27.09.2013 г. чрез пълномощник е представен коригиран план за застрояване и работен устройствен план с прецизирано застрояване във връзка с променени инвестиционни намерения. Корекцията засяга застрояването в новопредвиден УПИ VI-2683, 1501, 1705 от кв.14-Б.

Декларирано е съгласие от собственик на УПИ VI в изпълнение на процедурата на чл.128, ал.10 от ЗУТ.

Прецизиране на застрояването в УПИ VI е разгледано с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-75/08.10.2013 г., т.10.

Със заявление № ГР-94-00-38/11/10.01.2014 г., чрез пълномощник на „Пи Ел Ейч Инвест” ООД е представен коригиран план за застрояване и работен устройствен план с прецизирано застрояване във връзка с променени инвестиционни намерения по отношение на УПИ VI.

Прецизираното застрояване в УПИ VI е разгледано и прието от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-2/14.01.2014 г., т.19. С решението на съвета, съгласно горепосочения протокол се приема проекта и на основание чл.21, ал.7 от ЗУТ се изпраща за одобряване в СОС.

С оглед на изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижими имоти - собственост на физически и юридически лица по реда на ЗОС (чл.21, ал.7 от ЗОС).

Искането е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл.135, ал.1, във връзка с чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ, а именно от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1600. 1501 и 68134.1600. 1705, кв.14, попадащи в УПИ I-1501, 1705, 1747, 1772, 1808, 1893, 2101 за жилищно строителство, предмет на плана.

Действащият ИПРЗ - предмет на изменението е одобрен с заповеди № РД-09-50-686/05.12.1997 година, РД-09-50-402/24.03.2008 година, РД-09-50-527/11.04.2011 година, РД-09-50-159/18.10.2011 година.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК. Одобряването на кадастрална карта за територията се явява ново обстоятелство в устройствените условия, при които е създаден предходния план.

Предвид горното е налице основанието за одобряване на ИПРЗ по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ - одобряване на кадастрална карта за територията.

Спазени са административно - производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, допуснато е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

С изменението на плана за регулация и застрояване се променя УПИ I-1501, 1705, 1747, 1772, 1808, 1893, 2101 за жилищно строителство, като се създават нови УПИ: II-1808 за ж.с. и магазини, V-2684 за обществено обслужване, VI-2683, 1501, 1705, VIII-2180 за ж.с. и маг., IX-2636 за ж.с. в съответствие с инвестиционните намерения на заявителите. Променя предназначението на II-1808 за ж.с. и магазини, V-2684 за обществено обслужване и VIII-2180 за ж.с. и маг., като се разширява предвидената функцията с възможността за изграждане на обслужващи обекти. Създава се УПИ VI-2683, 1501, 1705 в съсобственост - представен е договор по смисъла на чл.15, ал.3 от ЗУТ. Новосъздадените УПИ са отредени в съответствие с идентификаторите на поземлените имоти съгласно действащата кадастрална карта за територията.

Устройствените зони, в които попадат проектните УПИ са „Смф” и „Жс”, в които съгласно Приложение към чл.3, ал.2 т.3 и т.12 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение да е за жилищно строителство.

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

Планът за изменение на регулация е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Реализацията на проекта не предвижда изразходване на бюджетни средства на Столична община.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, чл.129, ал.2 от ЗУТ, във връзка със заповед № РД-09-1423/05.12.2012 г. на кмета на Столична община, чл.136, ал.1, във връзка с чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ, чл.113, ал.1, ал.2 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ, т.3 и т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, чл.27, ал.3 от ЗУТ, § 124, ал.1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ и протоколи на на ОЕСУТ: № ЕС-Г-79/ 06.11.2012 година, т.21; ЕС-Г-84/27.11.2012 година, т.1; ЕС-Г-5/22.01.2013 година, т.1; ЕС-Г-25/26.03.2013 г., т.14; ЕС-Г-26/02.04.2010 г., т.2; ЕС-Г-45/18.06.2013 г., т. 13; № ЕС-Г-75/08.10.2013 г. т.10, № ЕС-Г-2/14.01.2014 г., т.19

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1.1. Изменение на план за регулация на м. ”Витоша ВЕЦ Симеоново”, като от кв.14, УПИ I-1501, 1705, 1747, 1772, 1808, 1893, 2101 за жил. строителство, II-за жилищно строителство, III-539, IV-общ.обсл.трп., V-1772, 1747 за маг. и офиси се създават нови кв.14 и кв.14б; изменя се УПИ I-1501, 1705, 1747, 1772, 1808, 1893, 2101 за жил. строителство, като се

създават нови УПИ: I-3051 за маг., II-1808 за ж.с. и магазини, V-2684 за обществено обслужване, VI-2683, 1501, 1705, VII-за жил.стр., VIII - 2180 за ж.с. и маг., IX-2636 за ж.с. в нов кв.14б; изменя се улица от о.т.224б - о.т.224в - о.т.224г - 226б до о.т.226в, създава се пешеходна алея между УПИ V-1772, 1747 за маг. и офиси от нов кв.14 и VII-за жил.стр., от нов кв.14б по кафявите и зелени линии, букви, цифри, текст, щрихи и корекциите с виолетов и оранжев цвят, съгласно приложения проект.

1.2. Изменение на план за застрояване на м. „Витоша Вец-Симеоново”, местност „Витоша Вец-Симеоново”, нов квартал 14б УПИ: I-3051 „за маг.”; II-1808 „за жс и магазини”; V-2684 ”обществено обслужване и жс”; VI-2683, 1501, 1705; VII - „за жил. стр.”; VIII-2180 „за жс и маг.”; IX-2636 ”за жс” по кафявите и зелени линии, букви, текст, цифри, щрихи и корекциите с виолетов цвят и оранжев цвят съгласно приложеният проект.

1.3. Работен устройствен план в обхват на нов квартал 14б, УПИ: I-3051 „за маг.” ; II-1808 „за жс и магазини”; VI-2683, 1501, 1705 ; VIII-2180 „за жс и маг.”, силуетните планове, корекциите с виолетов цвят и оранжев цвят, съгласно приложеният проект.

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

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на СО - Направление „Архитектура и градоустройство” (sofia-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 „Студентски” 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 20.02.2014 г., Протокол № 57, точка 13 от дневния ред, по доклад № СО-6600-205/1/20.01.2014 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков