



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 № 98

на Столичния общински съвет

от 20.02.2014 година

За одобряване на проект на подробен устройствен план - изменение на план за улична регулация и план за регулация и застрояване за УПИ V-1825.101, кв.1а, м. „в.з. Приплат”, землище на с.Владая, Район „Витоша”.

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № ГР-94-М-2/13/21.01.2013 г. от Майя Иванчева чрез пълномощника й Зорница

Владиминова за издаване на разрешение за изработване на проект на подробен устройствен план (ПУП) в поземлен имот с идентификатор 11394.1825.101, кад. лист В-7-7-А, кв.1а, землището на с.Владая, Район „Витоша”. Към заявлението са представени Нотариален акт № 40, т.І, рег. № 1313, н.д. № 37/2001 г., скица на имота № 82907/22.11.2012 г., издадена от СГКК - гр. София, и мотивирано предложение за изработване на проект за изменение на действащия ПУП - изменение на план за регулация и план за застрояване (ИПРЗ) с цел създаване на УПИ II-101, кв.1а, м. с. Владая, Район „Витоша”.

Искането е съгласувано от отделите в дирекция „Териториално планиране” (ДТП) към НАГ и от отдел „Правен” към НАГ, като са дадени указания за изработването на проекта. Предложението е разгледано от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ), който с решение по Протокол № ЕС-Г-20/12.03.2013 г., т.19, е приел внесения мотивирано предложение и е предложил на главния архитект на СО да издаде заповед за разрешаване на изработването му като изменение на план за регулация (ИПР) и план за регулация и застрояване (ПРЗ). Главният архитект на СО е разрешил изработването на проекта със Заповед № РД-09-50-253/12.04.2013 г. В т.1.3. от заповедта си главният архитект на общината е определил вида на проекта като изменение на план за улична регулация (ИПУР), план за регулация (ПР) по чл.17 от ЗУТ и план за застрояване (ПЗ). Съгласно становището на отдел „Общ устройствен план” от ДТП, в т.2.1. от заповедта е указано да се спазят устройствените показатели за зона Жв по действащия Общ устройствен план (ОУП) на СО (ред втори на т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от

ЗУЗСО). Отдел „Благоустройствени дейности и природни ресурси” (БДПР) от ДТП е изискал проектът да съобрази корекцията на реката (дере) и съоръжението и да се съгласува с Басейнова дирекция за управление на водите „Дунавски район” - гр.Плевен, както и да се съгласува с експлоатиращите предприятия при спазване на чл.60, ал.2 от ЗУТ. Отдел „Подробни устройствени планове” (ПУП) към ДТП е изискал спазването на Наредба № 8 за ОСУСП. Отдел „Правен” към НАГ е изискал да се спазят чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и чл.22, ал.3 и 4 от Наредбата за изграждането, поддържането и опазването на зелената система на СО.

Заповедта е съобщена на заявителя по реда на § 4, ал.2 от ДР на ЗУТ. След заплащане на дължимите такси, тя е публикувана на интернет страницата на НАГ и е изпратена на Район „Витоша” за разгласяване по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ с писмо № ГР-94-М-2/13/15.04.2013 г. Съобщение за заповедта е публикувано във в. „Монитор” на 08.06.2013 г., стр.5, а самата заповед е поставена на видно място в сградата на районната общинска администрация, което е удостоверено с писмо вх. № ГР-94-М-2/13/02.07.2013 г. на главния архитект на Район „Витоша” и приложените към него Служебна бележка от 23.04.2013 г. и съобщение. В писмото си главният архитект на района е удостоверил и че не са постъпили възражение по повод на заповедта.

Със заявление вх. № ГР-94-М-2/13/07.08.2013 г. в НАГ е внесен за одобряване проект на ИПУР и ПРЗ за кв.1а, УПИ V-1825.101, м. в.з. „Приплат”, землището на с.Владая, Район „Витоша”. Към проекта са приложени писмо изх. № ПМО-4630/29.07.2013 г. на „Електроенергиен системен оператор” ЕАД, незаверено геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност и комуникационен проект - мотивирано предложение за транспортен достъп с организация на движението. Комуникационният проект е разгледан и съгласуван от Постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при СО с Протокол № 09 от 05.03.2013 г., т.Х.

По внесения проект отдел ПУП към ДТП е изискал становище от отдел „Правен” към НАГ във връзка с предвиждането на нова задънена улица (тупик) върху чужди поземлени имоти за обслужване на новосъздадения УПИ V-1825.101. На 10.09.2013 г. началникът на отдел „Правен” е изразил становище, че предварително съгласие на засегнатите собственици не е необходимо - става дума за публично мероприятие на общината (чл.205 от ЗУТ, чл.21, ал.1 от ЗОС), за което тези собственици ще бъдат предварително и равностойно обезщетени съгласно Конституцията и ЗОС, като е обърнал внимание, че обезщетяването ще е за сметка на собственика на УПИ V-1825.101 на основание чл.81, ал.4 от ЗУТ. След това, с писмо № ГР-94-М-2/13/12.09.2013 г. проектът е изпратен в Район „Витоша” за съобщаване на заинтересуваните собственици по реда на чл.128, ал.5 от ЗУТ и дадените указания № РА-92-00-512/05.10.2011 г. от главния архитект на СО.

Проектът е съобщен като в законоустановения срок не са постъпили възражения, което е удостоверено с писмо вх. № ГР-94-М-2/13/25.10.2013 г. на главния архитект на Район „Витоша” и приложената към него преписка по съобщаването.

Впоследствие, извън законоустановения срок, в НАГ е постъпило възражение срещу проекта вх. № ГР-94-М-2/13/07.11.2013 г. от дружество „БЛД Владая” ЕАД, ЕИК 175450702. Представителят на дружеството твърди, че съобщението за проекта не е връчено надлежно, поради което срокът по чл.128, ал.5 от ЗУТ спрямо него не тече. Твърди, също така, че не е запознат с предмета на проекта. Въпреки това е направил възражения по същество срещу проекта - възразява, срещу предвиждането на улица-тупик, „която преминава през имота ни и буквално го разполовява” и заявява - „не сме съгласни с този проект, който засяга и пречатства инвестиционните ни намерения, като се влошават условията за застрояване на поземления имот”. Твърди, също така, че въпросния имот на представляваното от него дружество е в процес на „разработване на инвестиционен проект”. От представените към възражението документи се разбира, че става дума за поземлен имот с идентификатор 11349.1825.97, за който до момента няма действащ ПУП, предвиждащ застрояване.

Със заявление вх. № ГР-94-М-2/13/22.11.2013 г. г-жа Майя Иванчева, чрез пълномощника си г-жа Зорница Владимирова е внесла в НАГ допълнително към преписката становище изх. № 4961/02.09.2013 г. от Басейнова дирекция за управление на водите „Дунавски район” - гр. Плевен, съгласуване на проекта и изходни данни с писмо изх. № ТУ-2738/08.2013 г. от „Софийска вода” АД и съгласуване на проекта от 10.08.2013 г. от „ЧЕЗ Разпределение България” АД.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-90/26.11.2013 г., т.25. В протокола е посочено, че проектът и заснемането на дървесната растителност не са заверени от дирекция „Зелени системи” на СО. Разгледано е възражението срещу проекта от „БЛД Владая” ЕАД, което не е уважено. Според ОЕСУТ, „видно от самото възражение, представителите на „БЛД Владая” ЕАД са известени за съдържанието на проекта, с което целта на съобщаването е осъществена”. ОЕСУТ отбелязва, че при урегулиране на поземлени имоти общината е длъжна да предвиди достъп (лице) към улица, съгласно чл.14, ал.4 от ЗУТ. Според ОЕСУТ, „наличието на улици не само не намалява условията за застрояване, а увеличава стойността на прилежащите имоти.” Освен това, новопредвидената улица попада в сервитута на електропровод 110 kV, в който така или иначе не е възможно строителство на сгради.

В същия протокол ОЕСУТ е разгледал и отрицателното становище на отдел „Общ устройствен план” към ДТП, който не е съгласувал проекта, тъй като е посочил, че следва да се прилагат показателите на ред втори от т.8 на Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Тези показатели се прилагат за „нови вилни зони, формирани върху бивши земеделски земи по § 4 от ЗСПЗЗ”. Според ОЕСУТ, „територията, в която се намира имота обаче, не

представлява бивша земеделска земя по § 4 от ЗСПЗЗ, поради което следва да се приложат показателите на ред първи от т.8 на Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО”. Въз основа на всичко това, ОЕСУТ е предложил на главния архитект на СО да внесе проекта за одобряване в Столичния общински съвет, на основание чл.21, ал.7 от ЗОС след представяне на заверено от дирекция „Зелени системи” на СО заснемане на съществуващата растителност, съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

Със заявление вх. № ГР-94-М-2/13/21.12.2013 г. г-жа Майя Иванчева, чрез пълномощника си г-жа Зорница Владимирова е внесла в НАГ допълнително към преписката заверено от дирекция „Зелени системи” на СО геодезическо заснемане на съществуващата растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО. Въз основа на тази фактическа обстановка, от правна страна се установява следното:

Искането за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е подадено от заинтересувано лице по смисъла на чл.135, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.131, ал.1 и 2 от ЗУТ и по смисъла на чл.124а, ал.5 от ЗУТ, във връзка с чл.131, ал.1 и 2 от ЗУТ. Искането е разгледано от компетентен орган - главния архитект на Столична община, оправомощен за това със Заповед № РД-09-1423/05.12.2012 г. на кмета на СО. Заповед № РД-09-50-253/12.04.2013 г. на главния архитект на СО за разрешаване изработването на проекта за ПУП е издадена в рамките на неговите компетенции по цитираната заповед на кмета на СО. Заповед № РД-09-50-253/12.04.2013 г. на главния архитект на СО е разгласена по предвидения в закона специален ред. В този смисъл са неоснователни възраженията на „БЛД Владая” ЕАД за неспазване на чл.26 от АПК.

Спазени са административнопроизводствените правила и специалните изисквания на закона. Представени са изискуемите становища и съгласувания с контролни и съгласувателни органи и с експлоатиращите предприятия. Извършено е геодезическо заснемане на растителността, което е заверено от дирекция „Зелени системи” на СО. ОЕСУТ основателно е приел, че е приложим ред първи на т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, тъй като не са налице доказателства територията да е такава по § 4 от ЗСПЗЗ - проектът отговаря на изискванията на ОУП на СО, съответно на чл.103, ал.4 и на чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Предвиждането на лице към улица за урегулираните поземлени имоти е задължително, съгласно чл.14, ал.4 от ЗУТ, т.е. със създаването на задънена улица (тупик) е спазено императивно изискване на закона. Основателно и в съответствие с чл.108, ал.5 от ЗУТ е позицията на ОЕСУТ, че със създаването и прокарването на нови улици се увеличава стойността на прилежащите им поземлени имоти, а не обратното. Отнетите за улици площи при плановете по чл.17 от ЗУТ се отчуждават при равностойно обезщетяване на собствениците. В случая това ще е за сметка на собственика на обслужвания от тупика нов УПИ.

Одобряването на внесенния проект не предвижда изразходване на бюджетни средства от СО.

Компетентен да одобри представения проект на ПУП е Столичния общински съвет на основание чл.21, ал.7 от ЗОС, тъй като се предвижда отчуждаване на частни имоти за публични общински нужди (чл.205 от ЗУТ, чл.21, ал.1 от ЗОС).

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация чл.21, ал.7 от ЗОС и Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-90/26.11.2013 г., т.25

## **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 :**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за улична регулация - създаване на задънена улица (тупик) от о.т.150 до о.т.150г, кв.1а, м. „в.з. Приплат”, землище на с.Владая, Район „Витоша”.

2. План за регулация и застрояване на УПИ V-1825.101, кв. 1а, м. „в.з.Приплат”, землище на с.Владая, Район „Витоша”.

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.

Разрешение за строеж може да се издаде след провеждане на процедурите по ЗОЗЗ.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство” ([sofia-agk.com](http://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 „Витоша” 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 11 от дневния

ред, по доклад № СО-6600-202/17.01.2014 г. и е подпечатано с официалния  
печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*