



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 № 644

на Столичния общински съвет

от 14.10.2021 година

За разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/ - План за регулация и застрояване с прилагане на чл.16 от ЗУТ за част от територията на местности „Кръстова вада“ и "Южен парк"- IV част, район „Триадица“, с обща площ приблизително 7,2 ха.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпило писмо с № РТР20-ВК08-1672/24.07.2020 г. от кмета на район „Триадица“, заведено в деловодството на НАГ с № САГ20-ГР00-1519/30.07.2020г. В писмото се предлага на Главния архитект на СО да разреши и възложи за служебно изработване проект за ПУП на основание чл.16 от ЗУТ за 74а, кв.74, кв.115, кв.116, кв.117, кв.123, кв.136 и кв.99 от м. „Кръстова вада“. Приложено е и мотивирано предложение за обхвата на проекта. Писмото и мотивираното предложение са разгледани от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-48/18.08.2020г, т.8. Искането е прието и е решено, че в изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община и програмата за проекто-проучвателни работи на НАГ-СО е необходимо да се изработи проект за подробен устройствен план съгласно чл. 110, ал.1, т.1 с прилагане на чл.16 от ЗУТ за част от територията на местности „Кръстова вада“ и "Южен парк"- IV част, район „Триадица“, с обща площ приблизително 7,2 ха. Действащият план за регулация е одобрен с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и решение № 147 по протокол № 40/18.07.2002 г. на СОС.

Територията е в административните граници на район „Триадица“ и в строителните граници на град София, като предметът на настоящата разработка попада в граници: от юг до Софийски околовръстен път, от запад УПИ I-,за парк, спорт, атракционни обекти, амфитеатър и КОО“, кв. 45, м. Кръстова вада и м. Южен парк IV част, от север ул. „д-р Харалан Попов“, от изток улица от о.т. 237 до о.т. 408 = 614, м. Кръстова вада и м. Южен парк IV част, с обща площ приблизително 7,2 ха, съгласно схема с обхват, която е неразделна част от заданието към настоящия проект.

Територията, предмет на настоящото задание с обща площ приблизително 7,2 ха, попада в обхвата на подробен устройствен план на

местност „Кръстова вада" и "Южен парк"- IV част, който към настоящия момент не е приложен.

С писмо вх. № 18194-2842/01.04.2021г директорът на РИОСВ - София съгласува заданието за изработване на ПУП-ПРЗ местност „Кръстова вада" и "Южен парк"- IV част, в обхват съгласно приложената схема за обхват.

Началник отдел „Устройствено планиране" е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона - „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,3; минимална озеленена площ 40% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 10 м; „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри" (Жм3) - съгласно т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и Решение № 67 от 14.02.2019 г. на Столичен общински съвет. Не се допуска изсичане на съществуващата висока растителност и покриване или засипване на водни течения; с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,5; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт); максимална кота корниз 7м.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

За създаването на по-добър стандарт на живот и работа в градската среда на територията на м. „Кръстова вада" и "Южен парк"- IV част е необходимо осигуряването на качествена техническа и транспортна инфраструктура, както и обезпечаването на територията с обекти на социалната инфраструктура, което обосновава необходимостта от служебно възлагане изработването на проект за подробен устройствен план- ПРЗ с основание по чл. 16, ал. 1 от ЗУТ.

Разрешение да се изработи служебно проекта за подробен устройствен план и съответно одобряване на задание е от компетенциите на Столичния общински съвет на основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ .

Изработено е задание, което съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и планове.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-108 от 13.12.2016г. издадена от изпълнителен директор на АГКК. По данни

на КККР - собствеността на поземлените имоти е смесена като преобладаващо е частна, както и имоти частна общинска собственост.

Действащият план за регулация е одобрен с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и решение № 147 по протокол № 40/18.07.2002 г. на СОС.

Подробният устройствен план на местности „Кръстова вада" и "Южен парк"- IV част е одобрен при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му. В обхвата на територията, предмет на настоящата разработка попадат имоти, които са възстановени по реда на реституционни закони в съществуващи стари реални граници, като тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени урегулирани поземлени имоти (УПИ). Действащият подробен устройствен план не е приложен и са налице условията за изработване на нов план с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл.16 от ЗУТ. С цел осигуряване на терени за изграждане на обекти на социалната инфраструктура е необходимо изработване на ПУП чрез промяна на границите на поземлените имоти (ПИ) , създаване на нови УПИ за имотите - частна собственост и УПИ за реализиране на публични мероприятия. За новообразуваните УПИ е необходимо да се осигури транспортен достъп и да се създаде възможност за урегулиране и застрояване на територията, в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, което отново налага прилагането на чл.16 от ЗУТ.

В обхвата на подробния устройствен план на м. Кръстова вада" и м. "Южен парк"- IV част територията е незастроена, планът не е приложен и са налице основанията на чл.16 от ЗУТ.

Поради липсата на училища и достатъчно детски градини, на обитателите на територията се налага да търсят тези услуги в съседните или по-далечни квартали, поради което на територията на м. “Кръстова вада” е налице нарастваща потребност от изграждане на общински обекти за образование и наука.

С изработването и одобряването на ПУП - ПРЗ по чл.16 от ЗУТ ще се осигурят необходимите площи за изграждане на обекти на социалната и техническата инфраструктура и ще се осигурят условия за задоволяване на възникналия обществен интерес, като се даде възможност за развитие на територията. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижимите имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и съответства на ОУП на СО.

Предвид одобрената кадастрална карта за територията (нова кадастрална основа) и основанието по чл. 16 от ЗУТ за изработване на плана, проектът следва да се изработи като план за регулация и застрояване.

Изработването на проекта за план за регулация и застрояване ще се възложи по реда на чл. 126, ал.1 от ЗУТ за сметка на общинския бюджет.

На основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 3 и т.7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Решение № 67 от 14.02.2019 г. на Столичен общински съвет и протокол на ОЕСУТ № ЕС- Г-48/18.08.2020 г., т. 8

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

РЕШИ:

1. Разрешава служебно да се изработи план за регулация и застрояване по реда на чл.16 от ЗУТ в:

1.1. Териториален обхват - в следния териториален обхват: кв.74, кв.115, кв.99, кв.116-част, кв.136-част, кв.45-част, кв.45а-част, кв.80-част, м. Кръстова вада" и м. "Южен парк"- IV част (с неприложен действащ ПУП), район „Триадица“, с граници: от юг до Софийски околовръстен път, от запад УПИ I-„за парк, спорт, атракционни обекти, амфитеатър и КОО“, кв. 45, м. Кръстова вада и м. Южен парк IV част, от север ул. „д-р Харалан Попов“, от изток улица от о.т. 237 до о.т. 408 = 614, м. Кръстова вада и м. Южен парк IV част, съгласно приложена към заданието схема и с обща площ приблизително 7,2 ха.

1.2. Вид на подробния устройствен план - план за регулация и застрояване.

2. ОДОБРЯВА задание за изработване на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за кв.74, кв.115, кв.99, кв.116-част, кв.136-част, кв.45-част, кв.45а-част, кв.80-част, м. Кръстова вада" и м. "Южен парк"- IV част, което задание е неразделна част от настоящото решение.

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

3.1. Отдел „Устройствено планиране“: по ОУП на СО (Приет от Министерски съвет с решение № 960/16.12.2009г.) имотите попадат в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,3; минимална озеленена

площ 40% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 10м; „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри" (ЖМЗ) - съгласно т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и Решение № 67 от 14.02.2019 г. на Столичен общински съвет. Не се допуска изсичане на съществуващата висока растителност и покриване или засипване на водни течения; с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,5; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт); максимална кота корниз 7 м; Действащият подробен устройствен план на м. Кръстова вада" и м. "Южен парк"- IV част е одобрен с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и решение № 147 по протокол № 40/18.07.2002 г. на СОС, но не е приложен по отношение обхвата на заданието по настоящата процедура. При изработването на проекта за план за регулация и застрояване следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н" на новопредвиденото застрояване, като на чертежа се покаже и застрояването в съседните УПИ, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП, а строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта с коректно отразена собственост в регистрите.

3.2. Отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства": съгласно чл.108, ал.2 от ЗУТ да се изработят следните план схеми:

3.2.1. План-схема за вертикално планиране - проектът за ПУП следва да бъде придружен от проект за вертикално планиране, от който да става ясно:

- бъдещото изменение на естествения релеф с картограма на земните маси;
- проектни и теренни коти на осовите точки, съответно записани в числител и знаменател;
- проектните коти на чупките на нивелетата, на екстремните точки - вододелни и водосливни в обсега на вертикални криви;
- наклонът на нивелетните прави, посока в процент и дължините, за които е изчислен наклонът;
- посоките на оттичане на повърхностните води от кварталните пространства след моделиране на съществуващия терен;
- вододелните и водосливните линии в кварталните пространства;
- местата, в които се събират повърхностни води, без да могат да се отвеждат гравитачно, като се посочва начинът на отвеждането им;
- местата на подлези, надлези и мостове с данни за техните височини;

3.2.2. План-схеми за водоснабдяване и канализация. С план-схемите за водоснабдяване и канализация към проекта за ПУП следва да определи вида и техническите размери на инженерните съоръжения на водоснабдителната мрежа (главна и за територията). При оразмеряването на мрежата, да се вземат предвид приетите застроителни, водоснабдителни и отводнителни параметри по ОУП и да се отчетат новите потребители (обекти), като им се осигури водоснабдяване и отводняване. Да се спазят изискванията на Наредба № 8/ 1999 г. при ситуиране на трасетата на новите мрежи и реконструкция или изместване на съществуващите проводни. В случай, че те попадат в терени извън уличната мрежа и в отклонение от по-горе цитираната наредба, следва да им се определят сервитути. При разработване на част „Водоснабдяване и Канализация“, да се спазят изискванията на Наредба № 2/ 2005г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителните системи, Наредба № РД-02-20-8/ 2013 за проектиране, изграждане и експлоатация на канализационни системи, Наредба № Из-1971/ 2010 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар.

При разработване на проекта да се вземат предвид съществуващите ВиК мрежи и приети разработки до момента.

Да се представи оразмеряване на ВиК мрежата.

3.2.3. План-схема за електроснабдяване - към проекта за ПУП следва да се нанесат вида и техническите размери на съществуващите инженерни съоръжения на електроснабдителната (за територията) и електропреносната мрежа, имащи влияние върху предвижданията на ПУП. С проектната разработка трябва да се определи необходимата мощност за захранване на новите потребители в територията (по квартали и за цялата територия), съобразявайки се с изходните данни от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД. В случай, че електропроводите не са разположени в обхвата на уличната мрежа, в плана за застрояване трябва да бъдат нанесени сервитути. В застроителния план трябва да бъде показано проектно застрояване за нови трафопостове за захранване на бъдещите консуматори.

3.2.4. План-схема за далекосъобщителна и слаботокова мрежа - към проекта за ПУП следва да се отразят вида и техническите размери на инженерните съоръжения на съществуващата далекосъобщителна и слаботокова мрежа

3.2.5. План-схема за газоснабдяване - към проекта за ПУП следва да се отразят вида и техническите размери на инженерните съоръжения на газоснабдителната мрежа

3.2.6. Подробен комуникационно транспортен план - проектът да се изработи при спазване на чл.51 от Наредба № 8 на МРРБ/2001г. и действащата нормативна уредба по комуникационно-транспортно проектиране за част ПКТП, фаза окончателен проект, М 1: 1000, с обем и съдържание: Обяснителна записка, Ситуация и геометрично решение,

Надлъжен профил, Типови и характерни напречни профили, Организация на движението.

3.3. Отдел „Правно-нормативно обслужване“: За собствениците на поземлени имоти да се определят равностойни имоти, като се съобрази с местоположението им в местността, но не и с точните им кадастрални граници. Да се изпрати за становище от директора на РИОСВ - София за необходимостта от извършване на процедура по реда на Глава II по Наредбата за ОС. Да се изпълнят условията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Да се изпълни чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016 г. На основание чл. 116а от ЗУТ, ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа. Проектът да се изработи като първа регулация по чл.16, ал.1 от ЗУТ.

4. Разрешава да се изработи проекта за изменение на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т.1 и т.3.

5. Изработката на проекта за ПУП да се възложи по реда на чл.126, ал.1 от ЗУТ със средства на общинския бюджет.

6. Контрол по изпълнението на заповедта възлага на директор на Дирекция „Териториално планиране“ на 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.

8. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на район „Триадица“ 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 14.10.2021 г., Протокол № 41, точка б от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-4087/27.04.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев

