



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 № 772

на Столичния общински съвет

от 04.12.2014 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП)-план за регулация (ПР) на улици: от о.т.357=о.т.164-о.т.361= о.т.171 до о.т.370; от о.т.370 до-о.т.318; от 318 до о.т.332; от о.т.332 до о.т.338; от о.т.338 до о.т.357=о.т.164; план за регулация и застрояване (ПРЗ) на урегулирани поземлени имоти (УПИ) в кв.35, кв.36, кв.37, кв.38, кв.39, кв.40, кв.41, кв.42 и кв.43; план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и схема за вертикално планиране с надлъжни профили на новопроектираната улична мрежа в.з. „Клисура-Лаловец”, Район „Банкя”.

С писмо изх. № ГР-92-00-84/06.04.2010 г. главния архитект на Столична община до „Проектантско бюро Интексарх” ЕООД във връзка с предвижданията на Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО) и програмата за проектопроучвателни работи на ДАГ за 2010 г. е възложено изработването на план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл.16 от ЗУТ на м. в.з. „Клисура-Лаловец”.

С писмо изх. № ТП-92-00-47/14.05.2010 г. главния архитект на СО възлага на „ГЕО КАД-93” ЕООД да се извърши геодезическо заснемане на ситуацията на в.з.„Клисура-Лаловец”.

Със заповед № РД-09-50-1400/16.08.2010 г. на главния архитект на Столична община се допуска да се изработи подробен устройствен план (ПУП)-план за регулация и застрояване (ПРЗ) на местността в указан с приложена скица обхват.

Изработен е проект за ПРЗ с придружаващи го план-схеми, внесени в Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община. Разгледани са на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-21/11.03.2011 г., т.1 като са дадени задължителни препоръки по проекта, както и указания същия да се съгласува с експлоатационните дружества, с Национална компания за железопътен транспорт (НКЖИ) на Българската държавна железница (БДЖ), да се представят комуникационни схеми, във „ВиК мрежите, да се отразят изискванията на „Софийска вода” АД.

ПРЗ на м.,в.з.Клисура-Лаловец” се придружава с план - схема "Канализация", план - схема "Водоснабдяване", план - схема „Електроснабдяване” и „Схема на вертикално планиране” с надлъжни профили на уличната мрежа.

С писмо изх. № ГР-92-00-84/2010/26.05.2011 г. на главния архитект на Столична община до „ЧЕЗ Разпределение България” АД и до „Софийска вода” АД проектът за ПУП е изпратен за съгласуване.

С писмо изх. № ГР-92-00-84/2010/06.07.2011 г. до кмета на Район „Банкя” е изпратено уведомление, че проектът е изпратен за съобщаване до Държавен вестник.

Обявлението за изработеният ПУП и план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура е обнародвано в бр.54 от 15.07.2011 г. на ДВ.

С писмо изх. № АГ 6602-125/11.10.2011г. кметът на Район „Банкя” удостоверява, че в законоустановения срок са постъпили две възражения, а именно: 1) възражение № АГ-7000-196/2011 г. от собствениците на ПИ № № 01064, 01065, 01063, 01051, 01058, 01057, 01047, 01049, 01050, 01048, кв.41 с приложено мотивирано предложение; 2) възражение № АГ-9400-1772/2011 г. от собственика на ПИ № 010030, кв.42.

Със заповед № РД-09-180/25.07.2011 г. на кмета на Район „Банкя” е наредено на 05.08.2011г. да се проведе процедура по обществено обсъждане по реда на чл.121, ал.1 от ЗУТ.

Изработеният ПРЗ заедно с постъпилите възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-96/29.11.2011 г., т.5 като по възражение № АГ-7000-196/2011г. от собствениците на ПИ № № 01064, 01065, 01063, 01051, 01058, 01057, 01047, 01049, 01050, 01048, кв.41 е уважено; по възражение № АГ-9400-1772/2011 г. от собственика на ПИ № 010030, кв.42 се препоръчва да се проучи възможността да се уважи. Дадени са и служебни предложения: да се представи заснемане на високата дървесна растителност, заверена от Дирекция „Зелени системи” СО, съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, представените схеми на инженерната инфраструктура да се съгласуват с експлоатационните дружества, да се спазят изискванията на чл.16, ал.4, във връзка с чл.210 от ЗУТ за проектната територия в обхвата на чл.16, ал.1 от ЗУТ. ОЕСУТ приема проекта и след отразяване на корекциите по уважените възражения и служебните предложения взема решение проектът да се обяви по реда на чл.128, ал.10 от ЗУТ.

С писмо изх. № ГР-92-00-83/10/07.12.2011 г. на главния архитект на СО до „Айви проект” ООД е възложено изготвянето на документация, съдържаща експертна оценка за съществуващата растителност в обхвата на м. в.з.„Клисура-Лаловец”.

Междувременно със заповед № РД-18-11/17.01.2012 година на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) е одобрена кадастралната карта на с.„Клисура”, гр. „Банкя”, което налага изработване на ПРЗ за м. „Клисура-Лаловец” върху одобрена и влязла в сила кадастрална карта.

На заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-22/27.03.2012 г., т.8 е взето решение проектът да се преработи върху актуална кадастрална основа във връзка с влязлата в сила кадастрална карта на местността.

С писмо изх. № ГР-92-00-84/2010/23.05.2012 г. на главния архитект на СО до „Проектантско бюро Интексарх” ЕООД е указано ПРЗ да се преработи върху кадастрална карта и отразяване на корекции по уважените възражения.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на СО е постъпило възражение вх. № ГР-70-00-333/28.09.2012 г. от изпълнителния директор на „Грийн Естейтс Банкя” АД като собственик на поземлени имоти № 01065, 010064, 010063, 010052, 010051, 010058, 010057, 010047, 010049, 010050, 010048, което е разгледано и уважено от ОЕСУТ протокол № ЕС-Г- 67/02.10.2012 г. т. 29.

С протокол № ЕС-Г-72/16.10.2012 г., т.19 на ОЕСУТ е разгледано и уважено възражение вх. № ГР-94-П-35/04.10.2012 г. от собствениците на имот с идентификатор № 37280.2136.78.

С писмо вх. № ГР-92-00-84/2010/28.02.2013 г. в НАГ-СО е внесен преработен проект върху кадастрална карта, разгледан и приет с протокол № ЕС-Г-30/16.04.2013г., т.8 на ОЕСУТ с решение да се изпрати за съобщаване.

Възложено е изработване на оценки на Магдалина Чанкова Карастоянова ”Консултанска къща Амрита” ООД със сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100986 от 14.12.2009 г. на Камерата на независимите оценители в България.

Към изработеният проект за ПУП-ПРЗ са представени пазарни оценки на поземлените имоти в обхвата на плана преди урегулирането им и след урегулирането им с проекта и след урегулирането им с оглед доказване на обстоятелствата по чл.16, ал.4 от ЗУТ.

С решение по т.1 от протокол № № ЕС-О-011/11.05.2013 г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл.16, ал.4 от ЗУТ, назначена със заповед № РД-09-09-15/15.02.2011 г. на главния архитект на Столична община, изменена със РД-09-09-105/07.10.2011 г., са приети представените пазарни оценки на поземлените имоти преди и след урегулирането им с проекта за ПУП на м. ”в.з. Клисурска-Лаловец”, Район ”Банкя”, с което се доказва спазването на чл.16, ал.4, изречението 3 от ЗУТ.

На основание чл.128, ал.10 от ЗУТ съобщението за преработения проект е изпратено в Държавен вестник с писмо изх. № ГР-92-00-84/2010/18.04.2013 г. на главния архитект на СО, проектите ведно с протокол № ЕС-О-015/29.07.2014 г. на комисията по чл.210 от ЗУТ са изпратени в Район „Банкя”.

С писма изх. АГ-6602-125/3/11.06.2013/27.02.2014 г., АГ 9400-575/13.06.2013/27.02.2014 г. и АГ 9400-630/01.07.2013/27.02.2014 г. кметът на Район „Банкя” уведомява, че са постъпили 3 броя възражения. Същите са разгледани и уважени на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-75/08.10.2013 г., т.19 с указание след корекции по уважените възражения

проектът да се изпрати в Район „Банкя” за съобщаване по реда на чл.128, ал.10 от ЗУТ.

Проектът за ПРЗ и изработените към него план-схеми са съгласувани с експлоатационните дружества с писма: № ТУ-2078/ 26.05.2011г. на „Софийска вода” АД; № 121/01.06.2011г. на „ЧЕЗ Разпределение България” АД и с „Басейнова дирекция за управление на водите-Дунавски район с център Плевен” под № 1878/25.03.2013 г.

Към проекта е представена справка за геодезическо заснемане и картотекираната растителност, заверена от Дирекция „Зелена система” на Столична община под рег. № № 7000-СП-139/13.03.2012 г.

На заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-22/25.03.2014 г., т.19 е разгледан и приет коригирания проект със служебно предложение да се преработят оценките по чл.210 от ЗУТ и да се съобщи по реда на чл.128, ал.10 от ЗУТ.

С писмо изх. № ГР-92-00-84/2010/01.08.2014 г. на главния архитект на СО обявлението за коригирания проект е изпратено в Държавен вестник.

Коригираните проекти и оценки с протокол № ЕС-О-015/29.07.2014г. на комисията по чл.210 от ЗУТ за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл.16, ал.4 от ЗУТ са изпратени в Район „Банкя”.

С писмо изх. № АГ 6602-114/03.10.2014 г. кметът на Район „Банкя” съобщава, че обявлението е обнародвано в ДВ брой 67/12.08.2014г.; проведена е процедурата по обществено обсъждане и в законоустановения срок няма постъпили становища и възражения.

С писмо изх. № 08-00-7223/16.10.2014.11.2012г., Директора на Регионалната инспекция по околна среда и водите-София приложено изпраща Решение № СО-37-ЕО/2014г., което постановява да не се извършва екологична оценка на ПУП-ПРЗ за м. „в.з. Клисурска-Лаловец”.

С писмо изх. № АГ 9400-717[1]/22.10.2014г. кметът на Район „Банкя” съобщава, че са постъпили два броя становища от Александър Младенов Александров и отговор на кмета на Район „Банкя”.

На заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-84/11.11.2014г., т.15 са разгледани внесените становища, приема се проекта като на основание чл.129, ал.1 от ЗУТ изпраща в СОС за одобряване.

С оглед на изложената фактическа обстановка от правна страна се налагат следните изводи:

Допускането на изработването на проекта със заповед № РД-09-50-1400/16.08.2010 г. на Главния архитект на Столична община преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ, обн. ДВ, бр.82/12 г. на 26.11.2012 г., поради което, на основание § 124 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ (обн. ДВ, бр.82/2012г.) производството следва да се довърши по реда, действал преди 26.11.2012г.

Административното производство по одобряване на подробния устройствен план-план за регулация и план за застрояване на м.„Клисурска-Лаловец” започва служебно по възлагане на главния архитект, чиято

компетентност, произтичаща от чл.124, ал.2 от ЗУТ му е делегирана със заповед № РД-09-1423/05.12.2012 г. от кмета на Столична община.

Изработеният проект е съобщен по реда на чл.128, ал.2 от ЗУТ, чрез обнародване в брой №№ 54 от 15.07.2011г., 42/10.05.2013г. и 67/12.08.2014 г.

Постъпилите възражения, предложения и искания са разгледани и уважени при разглеждането от ОЕСУТ.

Изпълнено е изискването на чл.108, ал.2 от ЗУТ - изработени са схеми на техническата инфраструктура, заедно с проекта за ПУП, които в съответствие с чл.128, ал.6 от ЗУТ са съгласувани с експлоатационните дружества.

Спазена е разпоредбата на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО - справка и геодезическо заснемане на картотекираната растителност, заверена от компетентните органи, както към проекта е направена преценка за липсата от извършване на екологична оценка по реда на чл.125, ал.6 от ЗУТ.

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

Проектът за ПРЗ за м. "Клисура-Лаловец" обхваща територията, южно от регулацията на съществуващата регулация на с. Клисура, която е изцяло с неурегулирани поземлени имоти.

Предвид това, с оглед устройството и застрояването на територията, предмет на плана, както и определяне на необходимите площи за изграждане на обектите и съоръженията на техническата инфраструктура, се налага изработване на план по чл.16 от ЗУТ.

Проектът е изработен на базата на кадастрална карта, одобрена по реда на ЗКИР в съответствие с разпоредбата на чл.16, ал.2 от ЗУТ.

По действащият ОУП на СО имотите попадат във устройствена зона "Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри" (ЖмЗ) и в устройствена зона „Зона за обслужващи дейности и озеленяване в градския район" (Оз1).

Конкретното предназначение на УПИ съответства на допустимото за съответната устройствена зона. Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на нормативите в Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.8.

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

С плана за застрояване са спазени изискванията за разстояния, като не се допускат намалени такива към съседни имоти и/или сгради, включително през улици.

С ПРЗ за всички имоти в обхвата на плана са образувани УПИ с конкретно предназначение, характер и начин на застрояване. Новообразуваните УПИ са съобразени с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. Новообразуваните УПИ попадат в същите устройствени зони, в които са попадали имотите, за които са отредени.

С решение на комисията по чл.210 от ЗУТ е доказана равностойността между имотите и определените за тях УПИ.

Коефициентът на редукция варира в рамките на 16.7% до 16.9% - т.е. приблизително еднакъв.

Изключение на стойността на коефициента на редукция се наблюдава единствено при УПИ VI-28,29, кв.35, който е редуциран с 4.4%, поради обстоятелството, че са взети предвид ИПР и ПЗ, одобрени с Решение 599/10.09.2009г. на Столичен общински съвет.

Предвид горното процентът на редукция съответства на чл.16, ал.1 от ЗУТ и е не повече от 25 на сто.

В проекта за ПУП се предвижда изграждане на обекти на социалната инфраструктура в УПИ VII-за трафопост и УПИ VIII-за озеленяване в кв.35, УПИ II-за социални дейности и озеленяване в кв.36, УПИ VII-за трафопост и УПИ-VIII-за озеленяване в кв.37, УПИ VII-за техническа инфраструктура в кв.39, УПИ I-за озеленяване и УПИ II-за трафопост в кв.42.

С оглед на предвиждането на плана за изграждане на обекти, публична собственост, и в съответствие с изричната разпоредбата на чл.21, ал.7 от Закона за общинска собственост, компетентен да одобри ПРЗ за м. „Клисура-Лаловец” е Столичен общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.7 от ЗОС, § 124 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, чл.16 от ЗУТ; чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ; № РД-09-1423/05.12.2012г. на кмета на Столична община, чл.31, ал.1, чл.108, ал.2, ал.3, ал.5, чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ, т.7 и т.16 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-21/11.03.2011 г., т.1, № ЕС-Г-96/29.11.2011 г., т.5, № ЕС-Г-22/27.03.2012 г., т.8, № ЕС-Г-67/02.10.2012 г. т.29, № ЕС-Г-72/16.10.2012 г., т.19, № ЕС-Г-30/16.04.2013 г., т.8, № ЕС-Г- 75/08.10.2013 г., т.19, № ЕС-Г-22/25.03.2014 г., т.19 и № ЕС-Г-84/11.11.2014 г., т.15

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. План за регулация на улици: от о.т. 357=о.т.164-о.т.361=о.т.171 до о.т.370; от о.т.370 до-о.т.318; от 318 до о.т.332; от о.т.332 до о.т.338; от о.т.338 до о.т.357=о.т.164. Създаване на УПИ в квартали; 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 и 43, в.з. „Клисура-Лаловец”, Район „Банкя” по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на новообразувани УПИ в квартали; 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 и 43, в.з. „Клисура-Лаловец”, Район „Банкя”, без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и сгради, включително през улици.

3. План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и схема за вертикално планиране с надлъжни профили на новопроектираната улична мрежа, в.з.„Клисура-Лаловец”, Район „Банкя”.

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 Столична община - 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 „Банкя” 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 04.12.2014 г., Протокол № 72, точка 27 от дневния ред, по доклад № СО-6600-4193/26.11.2014 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков