



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 № 17

на Столичния общински съвет

от 24.01.2013 година

За проект за ПУП - план за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на ж.к. "Бъкстон-Север", в граници: бул. "Братя Бъкстон", бул. "Цар Борис III", бул. "Тодор Каблешков", Район "Красно село".

С докладна записка от кмета на Район "Красно село" с изх. № УТ-0802-146/17.07.2008 година е мотивирана необходимостта от възлагане проектирането на нов ПУП за местности: "Бул. IX-ти септември" ("Бул. Цар Борис III"), "Красно село-Плавателен канал", "Бул. България-Мотописта" и "Павлово-Бъкстон-Триъгълника" в Район "Красно село".

С покана изх. № ТП-92-00-132/06.08.2008 г. е направено предложение за представяне на оферти за изработване на ПРЗ в местности на територията на Район "Красно село". Приложено е задание за проектиране.

След проведена процедура по Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки е сключен договор № ДАГ-761/07.08.2008 г. между Столична община и "ВИ Арх" ЕООД за извършване на проектно-проучвателни работи за обект: "ПРЗ-ж.к. "Бъкстон-север", в граници: бул."Братя Бъкстон", бул."Цар Борис III", бул."Тодор Каблешков", Район "Красно село", въз основа на възлагателно писмо № ТП-92-00-132/06.08.2008 г.

Със заповед № РД-09-50-1315/26.11.2009 г. на Главния архитект на СО в изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, програмата за реструктуриране на жилищните комплекси и на основание чл.124, ал.2 от ЗУТ е допуснато изработването на план за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс на м. ж.к. "Бъкстон - Север".

Внесенят проект с обяснителна записка е приет със забележки от разширен състав на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-39/23.04.2010 г., т. 3, позиция 2.

Представена е сборна схема на техническата инфраструктура. Приложени са становищата на „БТК“ АД, "ЧЕЗ-Разпределение България"

АД, "Софийска вода" АД, "Топлофикация - София" ЕАД, както и на отдел "БДПР" („Инженерни мрежи“) при Дирекция "Териториално планиране" към НАГ.

Представена е оценка на трайната дървесна растителност, заверена от Дирекция "Зелена система" при СО на 16.08.2010 г.

С писмо изх. № УТ-0802-544/15.09.2010 г. на кмета на Район "Красно село" са дадени предложения по предварителните проекти.

С писмо изх. № ТП-08-00-58/15.03.2011 г. е изпратено обявлението за съобщаване на проекта до директора на "Държавен вестник" на основание чл.128, ал.2 от ЗУТ, както и до кмета на район "Красно село" за провеждане на обществено обсъждане.

Обявлението е обнародвано в Държавен вестник-бр. 26/29.03.2011 г.

Със заповед № РД-2400-86/29.03.2011 г. на кмета на район "Красно село" е наредено провеждане на общественото обсъждане на проекта. Заповедта е изпратена до всички кметове на райони в СО и до заинтересованите организации.

С писмо изх. № УТ-6602-345(57)/20.05.2011 г. на район "Красно село" проектът е върнат с постъпилите възражения, становищата от общественото обсъждане и други документи от процедурата по съобщаването.

С писмо изх. № УТ-6602-345(58)/06.06.2011 г. е изпратено становището на кмета на района по проекта.

Проектът, постъпилите възражения и становища са разгледани от ОЕСУТ - протокол № ЕС-Г-46/07.06.2011 г., т. 4 с решение: след корекции по уважените възражения и служебните предложения проектът да се обяви отново по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Внесен е коригиран проект.

С писма до „ДВ" и до района от 23.06.2011 г. са изпратени обявлението и проекта за изпълнение на процедурите по съобщаването и общественото обсъждане.

Обявлението е обнародвано в ДВ, бр. 51/05.07.2011 г.

Със заповед № РД-2400-243/04.07.2011 г. на кмета на район "Красно село" е наредено провеждане на общественото обсъждане на проекта. Заповедта е изпратена до всички кметове на райони в СО и до заинтересованите организации с писмо изх. № УТ-6602-343/11.07.2011 г.

С писмо изх. № УТ-6602-345(76)/13.09.2011 г. район "Красно село" връща проекта заедно с постъпилите възражения, становищата от общественото обсъждане, становище на кмета на района и други документи от процедурата по съобщаването.

С решение на ОЕСУТ по т.11 от протокол № ЕС-Г-18/13.03.2012 г. се изисква възлагане, разработване и съгласуване на инж. схеми по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ.

Проектът е разгледан отново от ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-27/10.04.2012 г., т.4 е решено след корекции по уважените възражения, служебните предложения и становището на отдел "Правен"

при НАГ- СО проектът да се изпрати в СОС на основание чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Представен е коригиран проект за ПРЗ и преработена сборна схема на инженерната инфраструктура.

С писмо изх. № 08-00-9371/06.07.2012 г. е изпратено решение № СО-31-ЕО/2012 г. на Директора на РИОСВ - София да не се извършва екологична оценка на ПУП.

С решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-84/27.11.2012 г., т.18 се коригират предходни решения, като се приема, че на основание чл.108, ал.3 от ЗУТ не е налице необходимост от изработване на план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Проектът за ж.к. "Бъкстон-Север" е изработен като план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на съществуващия жилищен комплекс при спазване условията на чл.22, ал.4-7 от ЗУТ.

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 - основание по чл.21, ал.7 от ЗОС и териториалният обхват на плана е над три квартала - основание по чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта.

Изработването на ПУП е възложено от главния архитект на СО, в съответствие с чл.124, ал.2 ЗУТ, въз основа на делегираните със заповед № РД-50-1335/29.05.2008 година от кмета на СО правомощия затова по предвидения в закона ред.

Изработен е проект и сборна план-схема на техническата инфраструктура с обяснителни записки към тях. Същите са съобщени с обявление, обнародвано в Държавен вестник, съгласно чл.128, ал.2 ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в едномесечен срок.

С решение № ЕС-Г-46/07.06.2011 г., т.4 проектът е върнат за преработка, съгласно чл. 128, ал. 9 ЗУТ, поради което процедурата по обявяване е повторена, съгласно чл. 128, ал. 10 ЗУТ.

Проведено е обществено обсъждане и при двете обявявания на проекта, с което е спазена разпоредбата на чл. 121 ЗУТ.

Постъпилите възражения от обявяванията и обществените обсъждания са частично уважени или отхвърлени, като при разглеждане на същите ОЕСУТ се е ръководил от характера на плана, приоритетна защита на обществения интерес с оглед създаване на благоприятна среда за живеене, запазване и доразвиване на комплексния характер на територията, балансирана зелена система и съхраняване на съществуващата такава, съхраняване на реализираните междублокови пространства и при осигурена защита на частния интерес върху

възстановените имоти, в случаите, когато същият не влиза в противоречие със защитаваия обществен такъв.

В границите на устройствена зона „Смф“, където са налице влезли в сила ПУП целта е максимално запазване на начина и характера на застрояване, като урегулирането е съобразено с имотните граници на имотите.

Планът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8 от 14.01.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

В табличен вид на плана е показан балансът на територията, който е постигнат със същия, балансът на територията за зона „Жк“, устройствените параметри и тези, постигнати с изработения план за целия проект и в частта на зона „Жк“.

ПРЗ е приет с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-27/10.04.2012 г., т. 4 и № ЕС-Г-63/18.09.2012 г., т. 24.

С решение по протокол № ЕС-Г-84/27.11.2012 г., т. 18 е взето решение, че на основание чл. 108, ал. 3 от ЗУТ за територията не е необходимо одобряване на план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

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

Имотите в обхвата на плана попадат в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ („Жк“), „Зона за общественообслужващи дейности“ („Оо“), „Смесена многофункционална зона („Смф“) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ („Тзв“), в които, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.2, т.15, т.12 и т.34 е допустимо УПИ в обхвата да са с конкретното предназначение, предвидено в плана. Параметрите на застрояване, отразени в матриците върху застроителната част, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

За нормативи за плътност и интензивност на застрояване в терена за детско заведение - УПИ XIV-за ОДЗ в кв. 299 се приемат изискуемите по чл. 6, ал. 1 от Наредба № 3/05.02.2007 г. за здравните изисквания към детските градини, съответно: плътност на застрояване - не повече от 30 % и не по- малко от 50 % озеленени площи. Същите не противоречат на показателите за зона „Оо“ по ОУП на СО.

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

Планът за регулация е изработен върху действащ кадастрален план, с което е спазено изискването на § 6, ал. 7 от ПР на ЗУТ.

Част от имотите в обхвата на разработката попадат в жилищна територия с комплексно застрояване по смисъла на § 5, т. 23 от ДР на ЗУТ.

С оглед на горното е възложено изработването на план по чл. 110, ал. 4 от ЗУТ.

С ПУП се реструктурира съществуващия жилищен комплекс, като се променя структурата и застрояването, в това число и чрез образуване на

урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение.

Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е ж.к. „Бъкстон-север“ следва да се предвидят обществени озеленени територии, които са най-малко 15 % от общата територия на жилищния комплекс. Съгласно т.2 по Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, тези площи са с режим на „Тго“. В случая предвидения процент зелени площ за широко обществено ползване с режим на „Тго“ е 26,04 % в зона „Жк“ и 14,21 % - за цялата територия. Законът не забранява на административния орган при одобряване на подробния устройствен план да предвиди и по-високи показатели от минимално изискуемите, като в това отношение той действа при условията на оперативна самостоятелност и прави преценката си по целесъобразност. Озеленените площи са предвидени в междублоковите пространства във всеки един от кварталите в плана за обслужване на реализираното жилищно строителство и са неделима част, елемент от едно комплексно по своя характер мероприятие. Тяхното предназначение е да обслужват основното мероприятие и те са елемент от благоустрояването на целия жилищен комплекс. УПИ, предназначени „за озеленяване с режим на Тго“, стават част от зелената система на СО и попадащите в тях имоти на физически и юридически лица подлежат на отчуждаване по реда на ЗОС.

С проекта единствено част от имот № 593 попада в УПИ XV-за озеленяване в режим на Тго, кв. 299, тъй като за тази част от имота не може да се предвиди застрояване по правилата на чл. 22, ал. 6 и 7 от ЗУТ.

В ж.к. „Бъкстон-север“ съществува едно обединено детско заведение в УПИ XIV-за ОДЗ, кв. 299.

Площта на УПИ е съобразена с изискването на чл. 40, ал. 1 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и чл. 6, ал. 1 от Наредба № 3/2007 г. за здравните изисквания към детските градини. Имот № 593 е нанесен със заповед № РД-24- 00-161/24.08.2001 г. на кмета на район „Красно село“. Имотът е в непосредствена близост до съществуващото детско заведение и отнемане от площта му се налага от необходимостта за формиране на отделен УПИ за „ОДЗ“, която площ следва да отговаря на горните нормативни изисквания.

С плана за регулация се създават УПИ, предназначени „за комплексно жилищно строителство“ на съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване. Прилежащите площи са определени по правилата на Приложение № 1 към чл. 21 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, като е отчитано съществуващото положение на сградите и терена и съществуващата висока дървесна растителност.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 7, изр. 1 от ЗУТ.

За останалите имоти - частна собственост се обособяват самостоятелни УПИ, като същите се съобразяват максимално с имотните

границы по кадастралния план и се предвиждат с предназначение, съответстващо на допустимото за съответната устройствена зона и при съобразяване направения анализ на нуждите на живущите в комплекса от обществено обслужване; предвидено е и жилищно строителство.

Имотите - частна общинска собственост са урегулирани с преобладаващо обществено - обслужваща функция - за улици, наземно паркиране, „за детска площадка“, „за озеленяване“, „за топлоцентра“, частично „за ОДЗ“, като по този начин планът е по-икономично осъществим и се решават констатираните от направения анализ на територията проблеми.

С проекта проектантският колектив предлага образуване на УПИ, в които попадат повече от един имот, въпреки липсата на сключени договори по чл.15, ал.3 или 5 от ЗУТ, съответно чл.17, ал.3 или 5 от ЗУТ.

УПИ VI-520,521 и УПИ VII-520,521 от кв. 255 са образувани в резултат на уважени възражения.

УПИ V-11,15,538 от кв. 255 е изключен, въпреки наличието на разрешение за строеж, тъй като имот с пл. № 538 е нанесен след издаване на същото. Не се изменят границите на УПИ по предходен план.

Образуването на УПИ VIII-503, 520 от кв. 255 е по целесъобразност.

УПИ IV-7,8,15,538 от кв. 255а, в който имот № 7 и 8 са общинска собственост се формира по искане на собственика на имот № 538 с цел обособяване на УПИ за имот № 538 чрез взаимна замяна с частите, попадащи в УПИ III-за детска площадка и озеленяване.

УПИ VIII-25,601,общ. и УПИ IX-25,601,общ. от кв. 299 са образувани по искане на собствениците и при наличие на висящо производство по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ в СО. Проектът съответства на предходния ПР.

Липсата на договори по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ, съответно чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ за горните имоти препятства възможността поради липса на правно основание за одобряване на тези УПИ с настоящия план.

Предвид горното, план за регулация не се одобрява за: УПИ V-11,15,538, VI-520,521, VII-520,521, VIII-503, 520 от кв. 255; УПИ IV-7,8,15,538 от кв. 255а; УПИ VIII-25,601,общ. и УПИ IX-25,601,общ. от кв. 299. УПИ са обозначени върху графичната част на ПРЗ със сив цвят.

СОС приема решението на проектантския колектив относно предвиденото застрояване в горепосочените УПИ за целесъобразно и отговарящо на законовите изисквания, поради което приема, че следва да се одобри проекта за план за застрояване за тези УПИ, който ще се приложи след провеждане на процедурите за одобряване на план за регулация в условията на чл. 15 или чл. 17 от ЗУТ.

От ПР не се изключват тези УПИ в съсобственост, в които има съществуващо застрояване, реализирано по разрешение за строеж и/или което е въведено в експлоатация.

Създадени са отделни УПИ за изградените трансформаторни постове на територията при спазване изискванията на чл. 60, ал. 3 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ.

В територията на ж.к. „Бъкстон-Север“, в граници: бул. „Братя Бъкстон“, бул. „Цар Борис III“, бул. „Тодор Каблешков“, Район „Красно село“, предмет на плана, уличната мрежа е частично изградена. С плана не се предвиждат нови улици. С оглед на горното и на основание чл. 108, ал. 3 от ЗУТ не се изработва и одобрява схема на уличната мрежа. Предвид горното, не е изготвен и проект за вертикално планиране.

Предвидено е отпадане на улици по уважени възражения, които улици не са изградени на място.

Бул. „Цар Борис III“ се привежда в съответствие с приет ПТКП. Бул. „Братя Бъкстон“ се изменя с цел постигане на по-добро транспортно-комуникационно обслужване на територията.

С плана е предвидено изграждане на наземни обществени паркинги, които решават проблемите в комплекса с паркирането; създават се условия за провеждане на пешеходното движение чрез изграждане на тротоари и пешеходни алеи; създават се условия за провеждане на велосипедното движение чрез изграждане на велосипедни алеи.

С горното е спазена нормата на чл. 79 от ЗУТ.

В кв. 254, кв. 255, кв. 255а и кв. 256, попадащи в устройствена зона „Смф“, ИПР се изразява в привеждане в съответствие на регулационните с имотните граници предвид неприложената регулация по предходен план и по-икономично осъществяване предвижданията на същия.

Плана за регулация и застрояване, по който е построен жилищния комплекс, е одобрен със заповед № 7223/30.12.1976 г., като устройствени зони не са предвидени. Впоследствие са одобрени и други ПУП за територията. С приемане на ОУП на СО и неговото изменение с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет са създадени устройствени зони „Смф“, „Жк“, „Оо“, „Тзв“, в които попадат имотите. Приемането на Общ устройствен план е промяна в устройствените условия, при които е бил съставен действащия ПУП.

Предвид горното, е налице основание за изменение на плана за регулация по чл. 134, ал. 2, във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ - приемане на ОУП на СО.

С плана за застрояване се потвърждават съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване. Запазват се и законно изградените обществено - обслужващи сгради.

Новопредвиденото застрояване е свободно или свързано като начин на застрояване и ниско, средно или високо като характер на застрояване с обществено - обслужваща или жилищна функция, съобразно нуждите от такова застрояване в комплекса, съобразно направения анализ на територията.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на показателите на плана, по който е създаден комплекса,

ните параметрите на застрояване за устройствена зона „Жк“ при спазване и на показателите за отделните квартали, с което е спазено изискването на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния между новопредвидените и съществуващите сгради по правилата за комплексно застрояване, определени с Наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ - Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, Приложение 2 към чл. 81, както и изискванията за разстояния до границите на УПИ по чл. 31, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35 от ЗУТ по отношение застрояването с нежилищно предназначение и изискванията за разстояния през улица по чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

По отношение на новопредвиденото застрояване в зона „Смф“ същото се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 2, 4 и 5, чл. 32 и 35 от ЗУТ.

Предвид горното, с плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Конкретното разположение на строежите ще се определи с виза за проектиране по чл. 140 от ЗУТ.

Изработена е сборна план-схема за водоснабдяване и канализация, за електрификация и топлоснабдяване, с които са определени вида и техническите размери на мрежите и съоръженията, с което е спазен чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Проектът е в интерес на Столична община за развитието на значителна част от територията на София. Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 от ЗОС и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 110, ал. 4 от ЗУТ, § 6, ал. 7 от ПР от ЗУТ, т. 2, т. 12, т. 15 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 22, чл. 31, ал. 1, 2, 4, 5, чл. 32, чл. 33, чл. 35, чл. 79 от ЗУТ, чл. 21, чл. 60, ал. 3 от Наредба № 7/2003 г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /ПНУОВТУЗ/, Приложение № 1 към чл. 21 и Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, протокол на ОЕСУТ №№ ЕС-Г- 46/07.06.2011 г., т. 4, ЕС-Г-18/13.03.2012, т. 11, ЕС-Г-27/10.04.2012г., т. 4, ЕС- Г-63/18.09.2012 г., т. 24, ЕС-Г-84/27.11.2012 г., т. 18

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. ж.к. "Бъкстон - Север" при граници: бул. "Тодор Каблешков", бул. "Цар Борис III" и бул. "Братя Бъкстон" по сините и червените линии, цифри и текст с корекциите в зелен и кафяв цвят, съгласно приложения проект, без урегулираните поземлени имоти, за които е необходимо представяне на договори по чл. 15 или чл. 17 от ЗУТ, както следва:

- УПИ V-11,15,538, VI-520,521, VII-520,521, VIII-503, 520 от кв. 255;
- УПИ IV-7,8,15,538 от кв. 255а;
- УПИ VIII-25,601,общ. и УПИ IX-25,601,общ. от кв. 299.

2. План за застрояване за м. ж.к. "Бъкстон - Север" при граници: бул. "Тодор Каблешков", бул. "Цар Борис III" и бул. "Братя Бъкстон" с корекциите в зелен цвят, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, без реализиране на предвидения мост, свързващ двете локални платна на ул. "Ген. Суворов" през Боянска река.

Планът за застрояване за урегулираните поземлени имоти, които не са одобрени с плана за регулация, може да се прилага след провеждане на процедурите по чл. 15, ал. 3 или ал. 5 от ЗУТ или чл. 17, ал. 3 или ал. 5 от ЗУТ по отношение на засегнатите имоти.

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

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 "Красно село" 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 24.01.2013 г., Протокол № 33, точка 17 от дневния ред, по доклад № 9300-535/30.11.2012 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков