



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 № 491

на Столичния общински съвет

от 27.09.2012 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - План за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на м. ж.к. "Обеля-2" и план - схеми на техническата инфраструктура - Район "Връбница".

Проектът за ПУП - ПРЗ - преструктуриране на м. ж.к. "Обеля-2" и план-схеми на техническата инфраструктура е изработен по възлагане на Направление „Архитектура и градоустройство” - СО.

Първоначално проектът е изработен като ПРЗ - актуализация на ж.к. "Обеля-2" с писмо № ТП-92-00-22/22.04.2007 г. Проектът е обявен по реда на чл.128, ал.2 от ЗУТ. Проведено е обществено обсъждане в изпълнение на заповед № РД-09-308/15.10.2008 г. на кмета на Район „Връбница”. Постъпилите възражения след обявяване в „Държавен вестник” и след общественото обсъждане са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-25/16.03.2010 г., т.4.

В изпълнение на протоколното решение, предстоящото одобряване на кадастралната карта и промените в ОУП на СО/2009 г. със заповед № РД-09-50-946/15.06.2010 г. на Главния архитект на СО е допусната устройствена процедура - изработване на ПУП-ПРЗ за преструктуриране на м. ж.к. "Обеля-2" и план - схеми на инженерната инфраструктура.

Изработването на плана е възложено с писмо № ТП-92-00-75/07.10.2011 година. Преработеният проект отразява уважените възражения и служебни предложения по протоколите на ОЕСУТ.

Проектът и придружаващите го план - схеми са обявени по чл.128, ал.2 от ЗУТ в ДВ, бр. 31/20.04.2012 година.

В изпълнение на чл.128, ал.5 от ЗУТ и в изпълнение на заповед № РД-09-86/23.04.2012 г. на кмета на Район „Връбница” е проведено обществено обсъждане, за което е съставен протокол.

Към схемите за техническата инфраструктура е приложено становище на отдел „Благоустройствени дейности и природни ресурси” при НАГ, а именно:

- схема „ВК” - Представено становище на „Инженерни мрежи” и отрицателно становище на „Софийска вода” АД - писмо № ТУ-783/08.03.2012 г.;

- схема „ЕЛ” - Представено становище на „Инженерни мрежи” и съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България” АД от 29.03.2012 г.;

- схема „Топлофикация” - НАГ е изпратил за съгласуване схемата с писмо № ТП-92-00-22/07/08.03.2012 г. В законоустановения срок не е получен отговор;

- схема „Телефонизация” - съгласувана с „Виваком” на 04.04.2012 г.

- представено е становище на отдел „Инженерни мрежи” за необходимост от съгласуване със „Софиягаз” ЕАД.

Заснетата съществуваща дървесна растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО е изпратена за съгласуване в Дирекция „Зелена система” - СО, съгласно писмо изх. № ТП-92-00-22/07/05.06.2012 година. Възраженията по проекта, включително и тези от общественото обсъждане са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-42/05.06.2012 г., т.32. Междувременно са постъпили молби - възражения 4 бр., които са включени допълнително в протокол № ЕС-Г-46/12.06.2012 г., т.17.

Проектът е получен от проектантите за изпълнение на протоколните решения. Поставеният препоръчителен срок в протоколното решение на ОЕСУТ относно коригиране на проекта и план - схемите по уважените възражения и служебни предложения № ЕС-Г-46/12.06.2012 г., т.17 е изпълнен, като същият е внесен в НАГ за процедиране на 27.06.2012 година.

Представени са нови становища на отдел „Благоустройствени дейности и природни ресурси” по отношение на коригираните план - схеми.

Заснемането на съществуващата растителност е съгласувано с Дирекция „Зелена система” - СО на 21.06.2012 година.

Приложено е Решение № СО-42-ЕО/2012 година за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка на директора на РИОСВ-София, съгласно което такава не следва да се извършва по отношение на ПУП за м. „Обеля-2”.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-52/10.07.2012 г., т.16.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Проектът за ж.к. „Обеля-2” е изработен като план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на съществуващия жилищен комплекс и прилежащи към него територии 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 административно-производствените 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 г. от кмета на СО правомощия затова по предвидения в закона ред.

Изработен е проект и план - схеми 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 решения на ОЕСУТ № ЕС-Г-42/05.06.2012 г., т.32 и № ЕС-Г-46/12.06.2012 г., т.17 проектът е върнат за корекции, които не са съществени. Внесен е коригиран проект по уважените възражения и служебни предложения.

Проведено е обществено обсъждане на проекта, с което е спазена разпоредбата на чл.121 ЗУТ.

Постъпилите възражения от обявяванията и обществените обсъждания са уважени - частично или цялостно или не са уважени изцяло, 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 като алеи, спортни игрища, детски площадки и т.н. и при осигурена защита на частния интерес върху възстановените имоти, в случаите, когато същият не влиза в противоречие със защитаваания обществен такъв.

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, градоустройствени показатели по чл.22, ал.5 от ЗУТ и показателите, по които е създаден плана на ж.к. „Обеля-2”.

ПРЗ и план-схемите към него са приети с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-52/10.07.2012 г., т.16.

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 обществено-обслужващи дейности” („Оо”), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути” („Тзв”), „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” („Жм”), „Смесена многофункционална зона със занижени параметри” („Смф1”), „Зона за

общественообслужващи дейности и озеленяване в околорадския район” („Оз2”), в които, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.2, т.15, т.34, т.4, т.13 и т.17 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 УПИ, предвидени за детски заведения - УПИ II - за ОДЗ в кв.1, УПИ III - за ОДЗ в кв.6, УПИ II - за ОДЗ в кв.31 /съществуваща/ се приемат изискуемите по чл.40, ал.2 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, съответно: плътност на застрояване - до 30 % и Кинт - до 0,6, а необходимото озеленяване - 40 %. Същите не противоречат на показателите за зона „Оо” по ОУП на СО.

За максимално допустими параметри на застрояване в УПИ I-за училище в кв.21 - съществуващо и УПИ I - за училище в кв.18 - съществуващо се приемат специфичните показатели за училища в група устройствени зони за общественообслужващи дейности: плътност на застрояване - до 40 % и Кинт - до 1,2, а необходимото озеленяване - 20 %.

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 влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-38/15.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и специализирана карта, приета с протокол на ОЕСУТ № ЕС-К-100/08.12.2011 г., т.5, с което е спазено изискването на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Имотите в обхвата на разработката попадат в жилищна територия с комплексно застрояване по смисъла на чл.16 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

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

СОС приема, че в случаите на одобряване на план за реструктуриране на жилищен комплекс с оглед постигане целите на този вид план, правилото на чл.15 от ЗУТ, че границите на веднъж урегулиран поземлен имот не могат да се променят без съгласието на собственика му е неприложимо, включително поради обстоятелството, че планът е изработен върху кадастрална карта, одобрена след влезлите в сила на предходните регулационни планове. В тези случаи не следва да се доказват и основания по чл.134 от ЗУТ. Планът по чл.110, ал.4 от ЗУТ е отделен вид план, при който се спазват изискванията по чл.22 от ЗУТ и само за неуредените случаи се прилагат общите норми за устройствено планиране.

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.

Одобреното с предходни влезли в сила планове застрояване е запазено максимално с новия план.

То се одобрява с този план с оглед спазване изискванията на чл.22 от ЗУТ за цялата територия и с оглед цялостния баланс на територията.

Съгласно чл.17, ал.1, т.4, във връзка с чл.21, ал.4 от Наредбата, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е „Обеля-2” 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 площи за широко обществено ползване с режим на „Тго” е 20,60 %. 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.

Частните имоти, предвидени за отчуждаване попадат в пространства, предимно междублокови - с реализирани благоустройствени мероприятия и с висока дървесна растителност. Самостоятелното урегулиране на тези имоти с предвидено застрояване ще доведе до уплътняване на застрояването в квартала.

С ПУП се предвижда УПИ II - за ОДЗ в кв.1 и УПИ III - за ОДЗ в кв.6 с ново застрояване. В същите попадат имоти - частна собственост, които подлежат на принудително отчуждаване по реда на ЗОС. Площта на УПИ е съобразена с изискването на чл.41 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. УПИ II - за ОДЗ в кв.1 и УПИ III - за ОДЗ в кв.6 са предвидени и в предходния план, като границите и предназначението им се запазват. Изменението им е недопустимо на основание чл.17, ал.1, т.2 и ал.2 от ЗУЗСО във връзка с чл.134, ал.2, т.1 от ЗУТ.

В комплекса са изградени и функционират две училища в УПИ I, кв.18 и УПИ I, кв.21.

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 и обстоятелството, че в границите на тези УПИ не могат да влизат имоти - собственост на физически и юридически лица, тъй като не са налице договори по чл.15, ал.5 от ЗУТ; тези УПИ стават частна общинска собственост и частните имоти в тях не могат да бъдат отчуждени принудително.

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 граници 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 трафопост“, „за озеленяване с режим на Тго и инфраструктура“, „за ОДЗ“, „за училище“, „за поликлиника“, 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 попада повече от един имот, съобразявайки в големия брой от случаите влезлите в сила предходни ПР, наличие на имоти, чиито размери не отговарят на изискванията на чл.19 от ЗУТ, постигане на по - целесъобразно застрояване и т.н. Не са представени доказателства за приложени предходни планове, предвиждащи съсобственост, не е доказано в предвидените общи УПИ да има съгласие на собствениците им чрез сключени договори по чл.15, ал.3 или 5 от ЗУТ, съответно чл.17, ал.3 или 5 от ЗУТ, поради което липсва правно основание за одобряване на плана за регулация за тези УПИ.

Предвид горното, план за регулация не се одобрява за: кв.1, УПИ I-961, 1051, 2442; УПИ III - 1049, 1136, 1987; кв.8, УПИ III - 1786, 2106, 2170, 2276, 2383; кв.12, УПИ III - 1125, 1694, 1883, 1973, 2185, 2294, 2377; кв.14, УПИ VIII - 1970, 1670 - „за обществено обслужване“; кв.16, УПИ VI - 2137, 2139, 2344, 2437; кв.18, УПИ V - 822 - „за обществено обслужване“, УПИ IX - 939 - „за обществено обслужване“; кв.22, УПИ VII - 995, 2396, 2428; кв.23, УПИ VI - 1124, 1674; кв.25, УПИ IV - 1130, 1745 - „за обществено обслужване“; кв.30, УПИ II - 946, 1115, 2439 - „за обществено обслужване“; кв.31, УПИ III - 1114, 2425 - „за обществено обслужване“. УПИ са изписани върху графичната част на ПР.

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.

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.

Уличната регулация следва съществуващата на място такава, като промените в същата са несъществени, поради което 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, тъй като планът е за реструктуриране на съществуващ жилищен комплекс. Вертикалната планировка е изпълнена.

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.

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 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.

С проекта е доказано, че не се надвишават и показателите, по които е създаден плана на м. ж.к. „Обеля-2”, с което е спазен чл.22, ал.5 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния между новопредвидените и съществуващите сгради по правилата за комплексно застрояване в зона „Жк”, 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 по чл.31, ал.1, 2, 4 и чл.32 относно жилищните сгради, чл.35, ал.2 - за обществените и между жилищни и обществени по чл.35, ал.1 от ЗУТ в устройствени зони „Жм”, „Смф1”, „Оз2”, „Оо”.

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.

Изработени са план - схеми за водоснабдяване и канализация, за електроснабдяване, топлоснабдяване и телефонизация, с които са

определени вида и техническите размери на мрежите и съоръженията, с което е спазен чл.108, ал.2 от ЗУТ.

Отразени са сервитутите на техническа инфраструктура - топлофикация, канализация, водопровод, като застрояването е съобразено със същите.

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, чл.108, ал.2, чл.110, ал.4, чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ, т.2, т.4, т.13, т.15, т.17 и т.34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, чл.22, чл.31, ал.1, 2, 4 и чл.32, чл.35, ал.1 и 2, 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 /ПНУОВТУС/, Приложение № 1 към чл.21 и Приложение № 2 към чл.81 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-42/05.06.2012 година, т.32 и № ЕС-Г-46/12.06.2012 г., т.17 и № ЕС-Г-52/10.07.2012 г., т.16

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Подробен устройствен план - План за регулация на м. ж.к. "Обеля-2" по червените и сини линии, цифри, и текст с корекцията в кафяв и зелен цвят в обхват, съгласно приложения проект, без урегулираните поземлени имоти, за които е необходимо представяне на договори по чл.15 или чл.17 от ЗУТ, както следва:

кв.1, УПИ I-961, 1051, 2442; УПИ III-1049, 1136, 1987;

кв.8, УПИ III-1786, 2106, 2170, 2276, 2383;

кв.12, УПИ III-1125, 1694, 1883, 1973, 2185, 2294, 2377;

кв.14, УПИ VIII-1970, 1670 - „за обществено обслужване”;

кв.16, УПИ VI-2137, 2139, 2344, 2437;

кв.18, УПИ V-822 - „за обществено обслужване”, УПИ IX-939 - „за обществено обслужване”;

кв.22, УПИ VII-995, 2396, 2428;

кв.23, УПИ VI-1124, 1674;

кв.25, УПИ IV-1130, 1745 - „за обществено обслужване”;

кв.30, УПИ II-946, 1115, 2439 - „за обществено обслужване”;

кв.31, УПИ III-1114, 2425 - „за обществено обслужване”.

2. Подробен устройствен план - режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс за м. ж.к. "Обеля-2" с корекциите в зелен цвят, съгласно приложения проект.

3. План - схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в обхвата на подробния устройствен план на м. ж.к. "Обеля- 2".

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 и чл.130, ал.1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл.215 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават до Район „Връбница” и се изпращат в Административен съд - София град от отдел „Правен” на Направление „Архитектура и градоустройство” към Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 27.09.2012 г., Протокол № 25, точка 11 от дневния ред, по доклад № 9300-360/30.07.2012 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков