



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 № 407

на Столичния общински съвет

от 19.07.2012 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс за ж.к. „Люлин-7 мр" и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ към него в граници: бул. "Индира Ганди", бул. "Добринова скала", бул. "Джавахарлал Неру" и бул. "Царица Йоана".

В процеса на изработването на Общия устройствен план на Столична община след анализ на състоянието на териториите на съществуващите жилищни комплекси, е направен извод, че са налице обективно съществуващи проблеми, свързани от една страна с наличието на реституирани имоти, попадащи в междублоковите пространства и засягащи реализирани вече благоустройствени мероприятия, а от друга - законосъобразните възможности за застрояване на тези имоти. В ЗУЗСО са предвидени механизми за съхраняване на средата и характера на жилищните комплекси и териториите, изградени по комплексен начин, като за решаването на проблемите на тези територии е залегнало изготвянето на "Специализирана програма за преструктуриране на жилищните комплекси, подобряване на средата им и съхраняване на благоустроените площи в междублоковите пространства".

В изпълнение решението на Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура и жилищна политика към СОС от заседанието ѝ, проведено на 07.10.2009 г. /писмо № 6602-667/14.10.2009 г./ следва да се изработят подробни устройствени планове - планове за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс "Люлин". За създаване на условия за ефективно провеждане на процедурите по одобряване на ПРЗ и провеждане на обществените обсъждания по целесъобразност е взето решение подробните устройствени планове да се изработват, съобщават и одобряват поотделно за десетте микрорайона.

Одобрено е задание за изработване на горните планове, с което се поставят изисквания и препоръки към изработването на плановете за преструктуриране на жилищен комплекс "Люлин" за обособените му

части като се определя вида, обема и съдържанието на проектните разработки, както и изискването в процеса на работа да се поддържат контакти и да се провеждат консултации с неправителствените организации, районната администрация и ДАГ.

Със заповед № РД-09-50-519/31.03.2010 г. на Главния архитект на СО е допуснато изработването на ПУП- план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс за ж.к. „Люлин-7 мр" и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ към него в граници: бул. "Индира Ганди", бул. "Добринова скала", бул. "Джавахарлал Неру" и бул. "Царица Йоана".

В изпълнение на заповед за класиране № РД-09-02-109/12.05.2010 г. от проведена открита процедура /по Решение № РД-09-03-2/06.01.2010 г., вписана в Регистъра за обществени поръчки под уникален № 00087-2010-0001, обнародвана на електронната страница на "Държавен вестник" с обявление № 9 от 15.01.2010 г., публикувано обявление за поръчка в "Официален вестник" на Европейския съюз под № 2010/S 8-009523/ и на основание чл.74, ал.1 от Закона за обществени поръчки е сключен договор № НАГ-996/12.07.2010 г. между Столична община като възложител и Консорциум "Арнайзфорум- груп" като изпълнител за изработване на ПУП - план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс за ж.к. „Люлин-7 мр" и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ към него в граници: бул."Индира Ганди", бул. "Добринова скала", бул. "Джавахарлал Неру" и бул. "Царица Йоана".

Изработеният ПУП е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г- 6/20 и 28.01.2011 г.

Същият е обявен на основание чл.128, ал.2 от ЗУТ със съобщението, обнародвано в ДВ, бр. 26/29.03.2011 г.

На основание чл. 22 от ЗУТ е проведено обществено обсъждане на 02.05.2011 г. в изпълнение на заповед № РД-09-116/11.04.2011 г. на кмета на р-н „Люлин".

Съгласно писмо рег. № АГ-07-53/4/07.07.2011 г. на район „Люлин" в законоустановения срок на обявяването по чл.128, ал.2 от ЗУТ са постъпили 7 бр. възражения, а при общественото обсъждане - 30 бр. възражения и становища.

Проектът, заедно с постъпилите възражения при обявяването по чл.128, ал.2 от ЗУТ и възраженията и становищата от общественото обсъждане, е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-3/17.01.2012 г., т.31.

След корекции по уважени възражения, служебни предложения и становища на отделите в НАГ, проектът е обявен по чл.128, ал.2 и ал.10 от ЗУТ - ДВ, бр.35/08.05.2012 г. и е изпълнена процедурата по чл.22, ал.4 във връзка с чл.121, ал.1 от ЗУТ за провеждане на обществено обсъждане /проведено на 05.06.2012 година в изпълнение на заповед № РД-09-108/10.05.2012 г. на кмета на район „Люлин"/.

Проектите, заедно с постъпилите в законоустановения срок възражения по обявяването по чл.128, ал.2 и ал.10 от ЗУТ и възражения и становища по общественото обсъждане са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-46/12.06.2012 г., т.12. Съгласно решението на ОЕСУТ по протокола, проектът е приет и след корекции по уважени възражения, служебни предложения и становища на отделите в НАГ, следва да се изпрати за одобряване в СОС.

Представено е заснемане по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверено от Дирекция "Зелена система" - СО.

Схемите по чл.108, ал.2 от ЗУТ са съгласувани с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и „Топлофикация-София“ ЕАД. Представено е становище на „Софийска вода“ АД с писмо № ТУ-205 от януари 2011 г. със забележки, които са отстранени при обявяването по чл.128, ал. 2 и ал.10 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Проектът за ж.к. „Люлин-7 мр“ 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 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 година 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 решение на ОЕСУТ № № ЕС-Г-3/17.01.2012 г., т.31 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 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 защитаващия 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, съществуващо положение и постигнати показатели с изработения план.

ПРЗ и план-схемите към него са приети с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-46/12.06.2012 г., т.12.

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“) и „Зона за общественообслужващи дейности“ („Оо“), в които, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 2 и т. 15, 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.

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 действаща кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, 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.

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

Съгласно чл.17, ал.1, т.4 във връзка с чл.21, ал.4 от Наредбата, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е „Люлин-7 мр“ 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 17,5 %. 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 са: ПИ 271 в УПИ V от кв. 10; ПИ 627, 299, 300, 297 /частично/ в УПИ XIII, ПИ 296 /частично/ в УПИ V, ПИ 512, 293 /частично/, 294 /частично/ в УПИ X от кв. 9; ПИ 276, 277, 297 /частично/ в УПИ V от кв. 6; ПИ 279 в УПИ V от кв. 7. Всички тези имоти попадат в пространства, предимно междублокови с реализирани благоустройствени мероприятия. В кв. 9, в ПИ 300 има висока дървесна растителност и пешеходна алея, в ПИ 299-асфалтирана площадка, в ПИ 627 и част от 297-затревена площ, в ПИ 296, 512, 293, 294-дървесна растителност и асфалтови площадки; в кв. 10, в ПИ 271-висока дървесна растителност и пешеходни алеи; в кв. 6, в ПИ 277- висока дървесна растителност и асфалтова площадка, ПИ 276- висока дървесна растителност; в кв.7, ПИ 279-затревена площ. Самостоятелното урегулиране на тези имоти с предвидено застрояване ще доведе до уплътняване на застрояването и до нарушаване нормите за зелени площи в комплекса, и в квартала. Срещу застрояването на част от тези имоти са постъпили и възражения при обществените обсъждания, които са уважени.

За отчуждаване по реда на ЗОС се предвижда и поземлен имот 268, попадащ в УПИ IV-за културен дом, кв.4. С плана се запазва предназначението на УПИ IV-за културен дом, каквото е то по предходен план; същото не може да бъде променено на основание чл.17 от ЗУЗСО. Застрояването в него е целесъобразно.

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 кадастралната карта 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.

Имотите - частна общинска собственост са урегулирани с преобладаващо обществено-обслужваща функция - „за трафопост“, „за трафопост и оо“, „за културен дом“, „за детска градина“, „за училище“, като по този начин планът е по-икономично осъществим и се решават констатираните от направения анализ на територията проблеми.

За комплекса е задоволена нуждата от училище и детски градини чрез съществуващите такива.

С проекта в частта на кв.9 е образуван УПИ IX, като в същия влизат поземлени имоти 293 и 294. Не са събрани доказателства за съгласие на собствениците на тези имоти с включване на същите в общ УПИ, както и не са събрани доказателства за сключени договори по чл. 15, ал. 3 и/или 5 от ЗУТ, съответно чл. 17, ал. 3 и/или 5 от ЗУТ, поради което липсва правно основание за одобряване на план за регулация за това УПИ, предполагащо съсобственост.

Предвид горното, план за регулация не се одобрява за УПИ IX-293, 294 от кв.9. УПИ е изписано върху графичната част на ПУП.

СОС приема решението на проектантския колектив относно предвиденото застрояване в УПИ IX и счита същото за целесъобразно.

Предвид горното, СОС счита, че за УПИ IX, кв. 9 следва да се одобри проекта за план за застрояване.

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. В плана са отразени типови напречни профили на улиците.

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.

В частта на новопредвидените наземни паркинги са осигурени места за поставяне на елементи /кофи/ за сметосъбиране, с което се осигурява безпроблемното им обслужване и безопасността на уличното движение.

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 като начин на застрояване и преобладаващо ниско като характер на застрояване с обществено-обслужваща 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 по съществуващо положение, нито 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. 35, ал. 2 от ЗУТ и изискванията за разстояния през улица по чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 32, ал. 1 и ал. 3 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.

Изработени са план-схеми 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.

Отразени са сервитутите на съществуващата техническа инфраструктура - водопроводи, канали, топлопроводи, като застрояването е съобразено със същите.

За запазване облика на застрояването като комплексно, СОС приема да не се допуска ограждане на урегулираните поземлени имоти.

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.110, ал.4, чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ, т.2 и т.15 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, чл.22, чл.35 и чл.32, ал.1 и 3, 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-3/17.01.2012 г., т. 31 и № ЕС-Г- 46/12.06.2012 г., т. 12.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Подробен устройствен план-план за улична регулация на ж.к. „Люлин - 7 мр" в граници /включително/: бул. "Индира Ганди", бул. "Добринова скала", бул. "Джавахарлал Неру" и бул. "Царица Йоана" по червените и сини линии, букви и цифри и корекциите в зелен и кафяв цвят, съгласно приложения проект.

2. Подробен устройствен план-план за регулация за ж.к. „Люлин-7 мр" при граници /включително/: бул. "Индира Ганди", бул. "Добринова скала", бул. "Джавахарлал Неру" и бул. "Царица Йоана", по червените и сини линии, букви и цифри и 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: кв. 9, УПИ IX-293, 294.

3. Подробен устройствен план-режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс за ж.к. „Люлин-7 мр" в граници /включително/: бул. "Индира Ганди", бул. "Добринова скала", бул. "Джавахарлал Неру" и бул. "Царица Йоана" с корекциите в зелен и кафяв цвят, съгласно приложения проект.

4. План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура за ж.к. „Люлин-7 мр" при граници /включително/: бул. "Индира Ганди", бул. "Добринова скала", бул. "Джавахарлал Неру" и бул. "Царица Йоана".

5. Да отпадне предвиденото в проекта застрояване в УПИ IX-293, 294 и УПИ VI-296 от кв.9 и да станат „за озеленяване”, в режим „ТГО”.

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 заинтересованите лица по реда на чл. 130, ал. 1 от ЗУТ чрез обнародване в Държавен вестник.

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

Жалбите се подават в Район „Люлин" 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 19.07.2012 г., Протокол № 21, точка 18 от дневния ред, по доклад № 9300-288/28.06.2012 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков