



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 № 410

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-1 мр" и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към него в граници: бул. "Сливница", бул. "Добринова скала", ул. "Проф. Александър Станишев" и бул. "Панчо Владигеров" без УПИ II, IV, V, VI и VII от кв. 73.

В процеса на изработването на Общия устройствен план на Столична община, след анализ на състоянието на териториите на съществуващите жилищни комплекси, бе 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 е целесъобразно 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 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-09-50-598/19.04.2010 г. на Главния архитект на СО е одобрена заповед за допускане изработването на ПУП - план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс за ж.к. „Люлин-1 мр" и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към него в граници: бул. "Сливница", бул. "Добринова скала", ул. "Проф. Александър Станишев" и бул. "Панчо Владигеров" без УПИ II, IV, V, VI и VII от кв. 73.

В изпълнение на заповед за класиране № РД-09-02-109/12.05.2010 г. от проведена открита процедура /открита с 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-981/02.07.2010 г. между Столична община като възложител и Консорциум "Арнайз-Форум-Груп" като изпълнител за изработване на ПУП - план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс за ж.к. „Люлин-1 мр" и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към него в граници: бул. "Сливница", бул. "Добринова скала", ул. "Проф. Александър Станишев" и бул. "Панчо Владигеров" без УПИ II, IV, V, VI и VII от кв. 73.

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

Проектът за ПУП е обявен на основание чл. 128, ал. 2 от ЗУТ като съобщението е обнародвано в ДВ, бр. 26/29.03.2011 г.

На основание чл. 22 от ЗУТ е проведено обществено обсъждане на 19.05.2011 г. в изпълнение на заповед № РД-09-111/08.04.2011 г. на кмета на район „Люлин".

Съгласно писмо на район Люлин № АГ-07-47/21.07.2011 г. в законоустановения срок на обявяването по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ са постъпили 14 бр. възражения, а при общественото обсъждане - 6 бр. възражения и становища.

Спазена е процедурата по чл. 22, ал. 4 във връзка с чл. 121, ал. 1 от ЗУТ за обществено обсъждане.

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

Проектът, заедно с постъпилите възражения по обявяването по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и възраженията и становищата от общественото обсъждане, е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-68/16.08.2011 г., т. 1.

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. 21, ал. 1 от ЗУТ за провеждане на обществено обсъждане /проведено на 04.06.2012 г. 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- 47/19.06.2012 г., т. 11.

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.

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-5076/21.01.2011 г. със забележки, които са отстранени при обявяването по чл. 128, ал. 2 и ал. 10 ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Проектът за ж.к. „Люлин-1 мр“ е изработен като план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране 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 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 решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/16.08.2011 г. 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 защитавания 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 предходен план и постигнати показатели с изработения план.

ПРЗ и план-схемите към него са приети с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г- 47/19.06.2012 г., т. 11.

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“), „Смесена многофункционална зона“ („Смф“) и „Зона за общественообслужващи дейности“ („Оо“), в които, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 2, т. 12 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.

За нормативи за плътност и интензивност на застрояване в терените за детски заведения - УПИ IV-за ОДЗ в кв. 67 и УПИ I-за детска градина в кв. 77 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.

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 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. 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.

Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредбата, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е „Люлин-1 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 13, 1 %, като процентът е максимално постижимия при наличното в комплекса застрояване. Необходимия % озеленяване е постигнат в зона „Жк“. 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 попада 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. Срещу застрояването на част от тези имоти са постъпили и възражения при обществените обсъждания, които са уважени.

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; предвидено е и жилищно строителство.

Имотите-частна общинска собственост са урегулирани с преобладаващо обществено-обслужваща функция-за улици, наземно и подземно паркиране, „за трафопост“, „за озеленяване и съществуваща техническа инфраструктура“, „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 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. Настоящия ПР обаче се одобрява върху влязлата в сила кадастрална карта, като без доказана идентичност между имотите по действащ предходен кадастрален план и имотите по кадастралната карта, без доказано съгласие на собствениците на тези имоти и сключени договори по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ, съответно чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ липсва правно основание за одобряване на тези УПИ.

Предвид горното, план за регулация не се одобрява за кв. 65, УПИ: I-3,4, V-6,15, VI-7,15, VII-8,9,10,14, IX-13,16,17,18,19,20,21,493; кв. 65а, УПИ: III-127,478, VI-128,129,130, VIII-132,133,134,135; кв. 66а, УПИ: I-47,48,508, II-47,48,49,508, III-47,48,508; кв. 68, УПИ V-525; кв. 69, УПИ VIII-452,511; кв. 72, УПИ I-112,469,557, II-113,479; кв. 72а, УПИ I-116,117,119,120,121,122,123,125,539,540; III-126; кв.82, УПИ I-за общ.обсл.д-сти; кв. 82а, УПИ I-154,156,157,158,159,556; кв. 82б, УПИ IV-174. УПИ са изписани върху графичната част на ПРЗ.

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. 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.

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.

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 за сградите с нежилищно предназначение и изискванията за разстояния за жилищните сгради, извън зона „Жк“, по чл. 31, ал. 1 и 4 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 - водопровод, топлопровод, канали, 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 и т.23 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

Отлага разглеждането на доклада за следващо заседание на Столичния общински съвет.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 19.07.2012 г., Протокол № 21, точка 21 от дневния ред, по доклад № 6602-498/09.07.2012 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков