



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 № 635

на Столичния общински съвет

от 21.11.2013 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - План за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл.16 от ЗУТ на квартали 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 22 (част), м."Люлин - разширение - запад - част", Район „Люлин”.

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, програмата за проекто - проучвателни работи на НАГ - СО и в изпълнение решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-39/23.04.2010 г., т.6 с писмо № ТП-92-00-75/16.06.2010 г. е възложено изработването на подробен устройствен план (ПУП) по реда на чл.16 от ЗУТ за територията с граници Околовръстен път, проектно продължение на ул. „3-ти март”, проектно продължение на ул. „Добринова скала” и Южна тангента. Проектът е възложен по реда на чл.124, ал.2 от ЗУТ и се изпълнява със средства от общинския бюджет. Изработено е задание за проектиране. Съгласно договор № НАГ-1064/14.04.2011г., изпълнител на проекта е ЕТ „НЕЛА - Даниела Коларова”.

Със заповед № РД-09-50-691/26.07.2012 г. на Главния архитект на СО е допуснато изработването на ПУП-ПРЗ по чл.16 от ЗУТ за м. „Люлин-разширение-запад-част”. Местността попада в административните граници на район „Люлин” - СО, западно от ж.к. „Люлин”. Територията е нерегулирана и са налице основания за изработване на план за регулация и застрояване по реда на чл.16 от ЗУТ. С плана се цели осигуряване условия за реализация на необходимите публични обекти и елементи на техническата инфраструктура в територията, която е в непосредствена близост до пътния възел Софийски околовръстен път - Автомагистрала „Люлин” и развитие на предвидените с ОУП разнообразни функции, особено общественото обслужване и търговията.

Съгласно ОУП на СО територията попада в следните устройствени зони: „Смесена многофункционална зона” /Смф/, „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” /Жк/, „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути” /Тзв/ и „Терени за транспортна инфраструктура” /Тти/.

Внесен е проект, който е разгледан от ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-77/30.10.2012 г., същият е приет и са дадени служебни предложения към същия.

Преработеният проект е внесен в НАГ на 17.04.2013 г. с обяснителна записка, разгледан е от отделите в НАГ и е преработен, съгласно техните забележки и становища.

С Решение по протокол № ЕС-О-013/07.06.2013 г., т.1 на Комисията по чл.210 от ЗУТ на основание чл.16, ал.4 от ЗУТ са приети пазарни оценки на засегнатите имоти преди и след урегулирането им, с които е доказано, че урегулираните имоти са с пазарна стойност не по - малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

Представен е нивелетен проект за вертикално планиране с надлъжни профили 1, 4, 6, 8, 9, 12.

Към проекта са приложени изработени схеми на техническата инфраструктура, съгласувани с експлоатиращите предприятия:

- План-схема на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ - Ел. разпределителна мрежа СрН - трафопостове, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 04.02.2013 г., съгласно писмо изх. № 1200959659/31.01.2013 г.;

- План-схема на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ - Водоснабдяване и канализация, съгласувана със ”Софийска вода” АД с писмо № ТУ-564/08.05.2013 г.

Проектът е съгласуван с ”Топлофикация-София” ЕАД на 27.11.2012 г.

Проектът за ПУП - част „Пътна” е съгласуван с отдел „Пътна полиция” - СДВР с писмо рег. № ОД 620/15.02.2013 г. и от дирекция „Транспортна инфраструктура” при СО с решение по протокол № 52/18.12.2012 г., както и от отдел „ОБД” - СО. Транспортната схема и Организация на движение към ПУП са съгласувани от Агенция ”Пътна инфраструктура” с писмо изх. № 53-00-4590/15.04.2013 г.

Представена е експертна оценка на съществуващата растителност и геодезическо заснемане, заверени от Дирекция „Зелена система” при СО на 05.03.2013 г.

Проектът и протоколът на Комисията по чл.210 от ЗУТ са съобщени на заинтересуваните лица чрез обнародване в ДВ, бр.55/25.06.2013 г., като проектът, заедно със съпътстващите го текстови и графични материали, е изпратен в Район „Люлин” с писмо изх. № ТП-92-00-23/17.06.2013 г. за провеждане на обществено обсъждане на основание чл.128, ал.5 от ЗУТ по реда на чл.121, ал.1 от ЗУТ и Наредбата за реда и начина на провеждане на обществено обсъждане на територията на СО.

С писмо № АГ-92-130/5/12.08.2013 г. на заместник - кмета на Район „Люлин” проектът е върнат след проведено обявяване и обществено обсъждане, като се удостоверява, че в законоустановения срок не са постъпили възражения. Към писмото са приложени: заповед № РД-09-228/26.06.2013 година на кмета на Район „Люлин” за провеждане на

обществено обсъждане; обобщаващ доклад от назначената със Заповед № РД-09-226/26.06.2013 г. комисия с информация, че по повод общественото обсъждане в Район „Люлин“ не са постъпили възражения и становища; извадка от протокол на РЕСУТ №8/07.08.2013 г., т.1; съобщение във в. „Труд“ от 02.07.2013 г.; писмо до радио „Христо Ботев-БНР“.

Представени са следните декларации: от Георги Стефчов Георгиев в качеството му на управител на „Бг Уеб Софт“ ЕООД, „Ай Ти Медиа“ ЕООД и „Бг Уеб“ ООД - собственици, съответно на имоти с идентификатори 68134.4362.4, 5, 404 за съгласие с обособяване на УПИ II-4, III-5, IV-404 от кв.1 и липса на възражение срещу сервитута на електропровод с високо напрежение върху УПИ II-4; от Незабравка Ангелова Вълканова в качеството ѝ на управител на „Синергика“ ООД - собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.4362.399 и 68134.4362.1253 за съгласие с обединяването им в общ УПИ III-399,1253-„за общ. обсл., жил.стр., пг и тп“ от кв.4; от Никола Алексов Зикатанов в качеството му на управител на „Съни Хилс Пропъртис“ ЕООД - собственик на имоти с идентификатори 68134.4362.1274, 414, 415, 418, 419, 420, 1199, 1270 и 1258 за съгласие с обединяването им в общ УПИ I-1274, 414, 415, 418, 419, 420, 1199, 1270, 1258-„за общ.обсл., жил.стр., пг и тп“ в кв.4; от Момчил Милчев Симеонов в качеството му на управител на „Архизон“ ЕООД - собственик на имоти с идентификатори 68134.4362.396, 412, 1272 за съгласие с обединяването им в общ УПИ II-396, 412, 1272 -„за общ. обсл., жил.стр., пг и тп“ в кв.4.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-61 от 13.08.2013 г., т.30, като се предлага на Главния архитект на СО да внесе проекта за одобряване в СОС след представяне на становище на РИОСВ.

В изпълнение решението на ОЕСУТ с писмо изх. № 08-00-8457/17.09.2013 г. е предоставено Решение № СО-47-ЕО/2013 г. на директора на РИОСВ-София да не се извършва екологична оценка на ПУП.

С писмо изх. № 09-49879-22-10-18491/13.09.2013 г. на началника на СГКК-София е предоставен протокол за проверка на материали и данни по заявление рег. № 49879/13.09.2013 г. във връзка с проект за изменение на КККР на недвижимите имоти по проект на ПУП - ПРЗ по реда на чл.16 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството е по реда на § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Компетентността на СОС по отношение одобряването на ПРЗ по чл.16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на плана - над три квартала по чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Изработването на подробния устройствен план е възложено служебно на основание чл.124, ал.2 във връзка с чл.16 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазена разпоредбата на чл.16, ал.2, във връзка с чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ.

Имотите - предмет на плана с идентификатори, отразени в „Таблица с редукция на имотите”, попадат в неурегулирана територия с обща площ от около 13,380 ха.

С оглед устройството и застрояването на територията, предмет на плана, както и определяне на необходимите площи за изграждане на обекти и съоръжения на техническата инфраструктура, както и предвид теренните условия, описани в заданието, се налага изработване на плана по реда на чл.16 от ЗУТ.

За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, съобразен с положението му в местността, но не и с точните му кадастрални граници.

За образуването на УПИ за повече от един имот - УПИ I- 1274, 414, 415, 418, 419, 420, 1199, 1270, 1258 - „за общ. обсл., жил. стр., пг и тп”, II- 396, 412, 1272- „за общ. обсл., жил. стр., пг и тп” и III - 399, 1253 - „за общ. обсл., жил. стр., пг и тп” от кв.4 са представени декларации за съгласие от собствениците на имотите затова.

Имотите - предмет на плана попадат в следните устройствени зони: „Смесена многофункционална зона за околорадския район” (Смф), „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк), „Терени за транспортна инфраструктура” (Тти), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути” (Тзв).

Конкретното предназначение на УПИ е допустимо в устройствените зони, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ.

Спазено е правилото на чл.16, ал.4, изр.2 от ЗУТ, че когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният УПИ се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение.

Изготвени са и са приети с протокол № ЕС-О-013/07.06.2013 г., т.1 на Комисията по чл.210 от ЗУТ пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и е прието за доказано спазване изискването на чл.16, ал.4, изр.3 от ЗУТ, а именно, че урегулираните поземлени имоти са с пазарна стойност не по - малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

Лицето /изход/ към улица на новите УПИ се осигурява по новопредвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация.

С горното е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ и са осигурени общите улични мрежи като част от техническата инфраструктура.

Останалите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура се доказват с план - схемите по чл.108, ал.2 от ЗУТ.

С ПРЗ са определени необходимите площи за изграждане на озеленени площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура с предвиждане на УПИ: „за озеленяване и инженерна инфраструктура”, „за озеленяване”, „за озеленяване и тп”. В обхвата на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа на основание чл.64, ал.1, т.1 и чл.70, ал.1 от ЗУТ.

През територията преминава електропровод ВЕЛ110кV, който е отчетен и интегриран в проекта.

С горното е спазено изискването на чл.16, ал.1, изр.1 от ЗУТ.

За осъществяване на горните предвиждания с влизане в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто.

Процентът редукция, определен с плана е под 25%, а именно 22,9%, с което е спазено изискването на закона.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на свободностоящи и свързани сгради с жилищно и нежилищно предназначение в УПИ, отредени ”за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп”, като максималната височина на сградите е указана в матрицата по квартали.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл.35, ал.2 от ЗУТ относно нежилищното застрояване.

По отношение на разстоянията между предвиденото жилищно и нежилищно застрояване се спазват нормите по чл.35, ал.1, във връзка с чл.31, ал.2 и чл.32 от ЗУТ.

Спазена е нормата на чл.21, ал.2 от ЗУТ за плътно покриване на калканните стени на сградите на основно застрояване на странична регулационна граница.

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

Застрояването е съобразено със сервитута на електропровода високо напрежение.

За обслужване на предвиденото застрояване е предвидено изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл.108, ал.2 от ЗУТ са представени следните план-схеми: за вертикално планиране, канализация, водоснабдяване, електрификация и подробен транспортно - комуникационен план.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила - изработването на плана е възложено служебно по чл.124, ал.2 от ЗУТ, допуснато е изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл.16 от ЗУТ от компетентния за това орган, проектът е съобщен по реда на чл.128, ал.2 от ЗУТ на заинтересованите

лица, проведено е обществено обсъждане на основание чл.128, ал.5, във връзка с чл.121, ал.1 от ЗУТ, прието е решение на комисията по чл.210 от ЗУТ, изпълнена е процедурата по чл.60, ал.4 и 5 от Наредба № 3 от 28 април 2005 година за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Изпълнени са изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и чл.125, ал.7 от ЗУТ.

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл.108, ал.2 от ЗУТ

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл.129, ал.1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2, чл.108, ал.2, чл.110, ал.1, т.1, чл.115, ал.1 и 2, чл.125, ал.6, чл.16, ал.1, 2, 3 и 4 от ЗУТ, чл.35, ал.1, във връзка с чл.31, ал.2 и чл.32, чл.35, ал.2 от ЗУТ, чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, устройствени категории т.2 /Жк/, т.12 /Смф/, т.25 /Тти/, т.34 /Тзв/ от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол № ЕС-О-013/07.06.2013 г., т.1 на Комисията по чл.210 от ЗУТ и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-61 от 13.08.2013 г., т.30

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 м. „Люлин - разширение - запад - част” за квартали:

кв.1, УПИ: I-3-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, II-4-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-5-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-404-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и V-310-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп;

кв.2, УПИ: I-403-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, II-376-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-405-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-406-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, V-8-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VI-410-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VII-408-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VIII-409-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и IX-411-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп;

кв.3, УПИ: I-1244, 587-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, II-426- за обществено обслужване, жилищно

строителство, пг и тп, III-429- за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-305- за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, V-413- за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VI-10- за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VII-425-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VIII-416-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и IX-за озеленяване и инженерна инфраструктура;

кв.4, УПИ: I-1274,414,415,418,419,420,1199,1270,1258-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп,II-396,412,1272-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-399,1253-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-407-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и V-за озеленяване и инженерна инфраструктура;

кв.5, УПИ: УПИ I-за озеленяване и инженерна инфраструктура;

кв.6, УПИ: I-394-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, II-1179-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-395- за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-397-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, V-417-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VI-402-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и VII-400-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп.

кв.22, УПИ: I-за озеленяване и тп, II-377-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-375-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и IV-за озеленяване

по червените и сини линии, цифри и букви, съгласно приложения проект.

2. План за улична регулация на улици: от о.т. 7 до о.т. 6; от о.т. 6 през о.т. 9, 10, 11, 12 и 13 до о.т. 14; от о.т. 6 до о.т. 3; от о.т. 5 до о.т. 14; от о.т. 1 през о.т. 2, 3 и 4 до о.т. 15; от о.т. 14 до о.т. 15; от о.т. 15 до о.т. 18; от о.т. 8 до о.т. 10 и задънена улица от о.т. 16 до о.т. 17 по червените и сини линии и цифри, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на м. „Люлин-разширение-запад-част" за квартали:

кв.1, УПИ: I-3-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, II-4-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-5-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-404-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и V-310-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп;

кв.2, УПИ: I-403-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, II-376-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-405-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-406-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, V-8-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VI-410-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VII-408-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VIII-409-за

обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и IX-411-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп;

кв.3, УПИ: I-1244,587-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, II-426-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-429-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-305-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, V-413-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VI-10-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VII-425-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VIII-416-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и IX-за озеленяване и инженерна инфраструктура;

кв.4, УПИ: I-1274,414,415,418,419,420,1199,1270,1258-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, II-396,412,1272-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-399,1253-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-407-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и V-за озеленяване и инженерна инфраструктура;

кв.5, УПИ: УПИ I-за озеленяване и инженерна инфраструктура;

кв.6, УПИ: I-394-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, II-1179-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-395- за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, IV-397-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, V-417-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, VI-402-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и VII-400-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп;

кв.22, УПИ: I-за озеленяване и тп, II-377-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп, III-375-за обществено обслужване, жилищно строителство, пг и тп и IV-за озеленяване,

съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схеми на инженерната инфраструктура в обхвата на проекта за план за регулация и застрояване на м. "Люлин-разширение-запад-част", квартали 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 22 (част).

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.

Разрешенията за строеж се издават след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

На основание чл.16, ал.5, изр.1 и 2 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти в обхвата на ПРЗ по чл.16 от ЗУТ придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените й части по ал.1 от датата на влизане в сила на плана. За придобиването на собствеността на всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на

общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота.

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 "Люлин" и се изпращат до 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 21.11.2013 г., Протокол № 52, точка 23 от дневния ред, по доклад № СО-9300-326/23.09.2013 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков