



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 № 552

на Столичния общински съвет

от 28.07.2016 година

За одобряване на проект за ПУП: План за регулация и застрояване по чл.16 от ЗУТ, план-схеми на техническата инфраструктура на м. „Бел камък” и м. „Зад ливаде” (м.„Волюяк - гарата”), кв.1, 1а, 2, 2а, и 3, район „Връбница” Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-54/04.02.2014 г. от „ТрансЛог Карго” с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл.16 от ЗУТ за поземлени имоти, част от територията на м. „Бел камък” и м. "Зад ливаде", район „Връбница” СО.

Към заявлението са приложени: документи за собственост, скици издадени от АГКК, мотивирано предложение за ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ с обяснителна записка, задание за проектиране, скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за идентичност; декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, удостоверение от Агенция по вписвания.

Заявлението е разгледано от отдел „ОУП”, „БДПР”, „Правен” и „ПУП”. Съгласно становище на отдел „ОУП”, част от имотите попадат в територия, определена за далекоперспективно развитие - смесена многофункционална зона предимно за околградския район (Смф2д).

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/16.09.2014 г., т. 2 е взето решение за приемане на заданието и мотивираното предложение, поради обстоятелството, че имотът е в непосредствена близост до проекта за ПРЗ на м. „Волюяк- гарата”, и има възможност за регулиране и приобщаване към ПРЗ на местността.

С писмо №ГР-70-00-54-[1]/31.10.2014 г., в изпълнение на чл. 15 от ЗУЗСО, за вземане на решение в СОС са изпратени: проект за решение, задание за изработване на ПРЗ, мотивирано предложение за изработване на ПРЗ и протокол на ОЕСУТ.

С решение № 771 по протокол № 72/04.12.2014 г. СОС е допуснал устройство и застрояване преди 2020 г. въз основа на план за регулация и застрояване на по-горе цитирани имоти, попадащи в територия, определена с ОУП на СО за далекоперспективно развитие, което решение е изпратено в „НАГ“ с писмо на СО № СО-6600-3848/2/17.12.2014 г.

Със заповед № РД-09-50-187/16.03.2015 г. на Главния архитект на СО е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ, в която са указани изискванията на отдели „ОУП“, „БДПР“ /КТ и ИМ/, „Правен“ и „ПУП“.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до района и до заявителя с писмо изх. № ГР-70-00-54-[4]/2014/17.03.2015 г.

С писмо № АГ-6602-21-[2]/25.03.2015 г. район „Връбница“ уведомява за приключила процедура по обявяването на основание чл.124б, ал.2 от ЗУТ на заповед № РД-09-50-187/16.03.2015 г. на Главния архитект на СО, с която е разрешено изработването на ПУП.

С писмо вх. рег. № ГР-70-00-54-[5]/2014/25.03.2015 г. заявителите информират за очевидна фактическа грешка в заповед № РД-09-50-187/16.03.2015 г. да се изпише поземлен имот с идентификатор 68134.2804.13 и да се заличи поземлен имот с идентификатор 49206.2633.692, което е направено с издаване на заповед № РД-09-50-264/02.04.2016 г. за ОФГ, която е неразделна част от заповед № РД-09-50-187/16.03.2015 г. Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до района и до заявителя с писмо изх. № ГР-70-00-54-[7]/2014/07.04.2015 г. С писмо № АГ-6602-21-[5]/28.04.2015 г. район „Връбница“ информира за приключила процедура по обявяването на основание чл.124б, ал.2 от ЗУТ на заповед № РД-09-50-264/02.04.2015 г.

В НАГ-СО е постъпило писмо вх. рег. № ГР-70-00-54-[9]/2014/03.08.2015 г. от МРРБ - Агенция „Пътна инфраструктура“, с което изразява положително становище по проектната разработка относно привързване на новопроектираното трасе на бул. "Стефансон" към технически проект за обект : Път II-18 „СОП - Западна дъга" от км 0+780 до км 6+309.

Със заявление вх. рег. № ГР-70-00-54-[10]/2014/18.09.2015 г. е внесен проект за ПРЗ по чл.16 от ЗУТ, план-схеми на техническата инфраструктура на м. „Бел камък“ и м. "Зад ливаде,, (м. "Волюяк - гарата"), кв.1, 1а, 2, 2а, и 3 с обяснителна записка, документи за собственост, пълномощно. Проектът е съобразен върху влязлата в сила кадастрална карта на територията.

С писмо вх. рег. № ГР-70-00-54-[11]/2014/26.10.2015 г. са внесени решение на РИОСВ, становище на „Софийска вода“ АД, съгласувателни писма с ДП „НКЖИ“, Метрополитен АД, „Топлофикация София“ ЕАД, БТК ЕАД, Дирекция „Зелена система“ при СО.

С писмо вх. рег. № ГР-70-00-54-[12]/2014/30.11.2015 г. допълнително е представена ситуация при пътен подлез между о.т.461 и 432, пътна част - 2 бр. части.

Към проекта за ПРЗ по чл.16 от ЗУТ са представени пазарни оценки на всички поземлени имоти в обхвата на изработения ПУП, които са приети с Протокол на ОЕСУТ към СО № ЕС-О-021/14.01.2016 г.

Проектът е изпратен в район „Връбница“ и Държавен вестник за съобщаване на основание чл.128, ал.1 от ЗУТ с писмо № САГ16-ГР00-167/2014/11.01.2016 г.

С писмо изх. № РВР16-ВК08-112-[4]/23.02.2016г. район „Връбница“ връща проекта след процедура по съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ с информация, че обявлението е публикувано в Държавен вестник бр.4 от 15.01.2016 година и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-30/19.04.2016 г., т.14. Взето е решение проектът да се изпрати в СОС за одобряване по компетентност.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл.124а, ал.5 и чл.135, ал.1, във връзка с чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, като собственици на поземлени имоти - предмет на плана, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

С проекта план за регулация част от поземлени имоти на м. „Бел камък“ и м.„Зад ливаде“, се урегулират, като се обособяват нови кв. 1, 1а, 2, 2а, и 3 с новопроектирани улици. Проектът е съобразен с действащата улична регулация на м. „Волюяк - гарата“.

В обхвата на проекта попадат и имоти - собственост на трети лица. С оглед изискването на чл.108, ал.5 от ЗУТ за целесъобразно устройване на територията и изискването на чл.15 от ЗУЗСО за обхващане в значителна степен на имотите, попадащи в далекоперспективна зона при урегулирането им преди 2020 г., тези имоти също са включени в проекта.

Част от имотите попадат в територия, определена за далекоперспективно развитие-смесена многофункционална зона предимно за околорадския район (Смф2д). Устройството и застрояването на тези имоти преди 2020 г. е допуснато с Решение № 771 по протокол № 72/04.12.2014 г. СОС, с което е спазена нормата на чл.15 от ЗУЗСО.

Предвид горното, допустимото предназначение и параметри на застрояване при урегулиране на имотите с предвидено за тях застрояване са тези за зона „Смф2“.

Имотите попадат в неурегулирана територия с обща площ от около 133,682 дка.

Кадастралната карта на територията е одобрена със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния Директор на АГКК. В скиците е вписано: „Трайно предназначение на територията: Земеделска“.

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 и обяснителната записка към проекта, се налага изработване на плана по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл.16, ал.2, във връзка с чл.115, ал.1 и 2 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.

Част от урегулираните поземлени имоти са отредени за повече от един имот, което е допустимо в хипотезата, че собственик на имотите е едно и също лице и то е изявило съгласие за това. С настоящия проект за ПРЗ са образувани такива УПИ по съгласие на заявителя за имоти - собственост на същия.

Образуването на повече на брой УПИ за един имот е направено също със съгласие на собственика.

С ПРЗ са определени необходимите площи за изграждане на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. 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.

За осъществяване на предвиждания на плана с влизане в сила на същия 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.

Изготвени са и са приети с протокол № ЕС-О-021/14.01.2016 г. 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.

С плана за застрояване в новообразуваните УПИ се предвижда ситуиране на сгради както следва: в кв.1, УПИ I-сграда за интермодален терминал, сгради за обществено обслужване, складове, бензиностанция, автомивка и трафопост; в останалите УПИ-сгради за обществено обслужване и трафопост на пълни отстояния от регулационните граници при параметри на застрояване в съответствие със зона „Смф2”.

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 високо напрежение, както и със сервитута на канал.

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 план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила - допускане устройството и застрояването на имотите преди 2020 г. с решение на СОС, разрешаване изработването на проект за ПУП - ПРЗ по чл.16 от ЗУТ от компетентния за това орган, проектът, заедно с оценките по чл.16, ал.4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ на заинтересованите лица, прието е решение на комисията по чл.210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

Имотите - предмет на плана попадат в устройствена зона Смф2.

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

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/ 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

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

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

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

На основание чл. 21 ал. 1 т. 11 от ЗМСМА, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 108, ал. 2, чл. 115, ал. 1 и 2, чл. 125, ал. 7, чл. 16, ал. 1, 2, 3 и 4 от ЗУТ, чл. 15 и чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол № ЕС-О- 021/14.01.2016 г., т. 1 на Комисията по чл. 210 от ЗУТ и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-30/19.04.2016 г., т. 14

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. Плана за регулация на м. „Бел камък” и м. ”Зад ливаде” (м. ”Волюяк - гарата”), кв.1, 1а, 2, 2а, и 3 и улици по червените и сини

линии, цифри и текст, в указания обхват на разработката, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на м. „ Бел камък" и м. "Зад ливаде,, (м. "Волюяк - гарата"), кв. 1, 1а, 2, 2а, и 3, съгласно приложения проект.

3. План-схеми на техническата инфраструктура по чл.108 от ЗУТ в обхвата на разработката.

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 ѝ 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 "Връбница" 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 28.07.2016 г., Протокол № 19, точка 25 от дневния ред, по доклад № СОА16-ВК66-8272/12.07.2016 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков