



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 289

на Столичния общински съвет

от 30.05.2019 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „в.з. Симеоново - север - разширение”, с териториален обхват: „Софийски околоръстен път”, западна регулационна граница на път към лифтова станция „Симеоново”, северна регулационна граница на м. „в.з. Симеоново-север”, ул. „Неофит Хилендарски” и ул. „53- та”, район „Витоша”, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура в обхвата на проекта.

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община и програмата за проектно-проучвателни работи на НАГ-СО е изработен проект за подробен устройствен план за м. „в.з. Симеоново - север - разширение”, район „Витоша”, в териториален обхват: „Софийски околоръстен път”, западна регулационна граница на път към лифтова станция „Симеоново”, северна регулационна граница на м. „в.з. Симеоново - север”, ул. „Неофит Хилендарски” и ул. „53-та”.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Проектът обхваща територии с неурегулирани поземлени имоти, както и територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план, поради което са налице основанията за изработване на ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП на м. „в.з. Симеоново - север - разширение” цели урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на конкретно застрояване за тях, осигуряване на условия за реализация на необходимите публични обекти и елементите на техническата инфраструктура в местността, поради което проектът е възложен по реда на чл. 124, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

На основание чл. 16, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 124, ал. 2, чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и заповед № РД-09-3345/29.05.2008 год. на Кмета на Столична община е издадена заповед № РД-09-50-1060/28.06.2010 год. на главния

архитект на Столична община, с която е допуснато изработването на ПУП - ПРЗ на м. „в.з. Симеоново-север“ и „в.з. Симеоново-изток“.

С договор № НАГ-1002/19.07.2010 г. е възложено изработването на проект за подробен устройствен план на основание чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки (отм. с § 2 на Постановление №38 от 23.02.2012 г. за изменение и допълнение на нормативни актове на Министерския съвет - ДВ, бр. 17 от 28.02.2011 г., в сила от 26.02.2012 г.).

С писмо на Главния архитект на Столична община изх. № САГ16-ТП00-138-[12]/04.01.2018 г. до Кмета на район „Витоша“ изработеният проект е изпратен за предварително разглеждане и запознаване със същия на собствениците на поземлени имоти в обхвата на плана. Съгласно писмо № РВТ18-ТП00-1-[19]/14.02.2018 г. от Главния архитект на район „Витоша“ при предварителното разглеждане на проекта са постъпили 22 броя становища и предложения съгласно изготвен опис. Съгласно писма № РВТ18-ТП00-1-[20]/14.03.2018 г. и № РВТ18-ГР94-689-[2]/30.03.2018 г. на Главния архитект на район „Витоша“ допълнително са постъпили 4 броя становища и предложения.

Изработеният проект и постъпилите становища и предложения са разгледани на заседание на Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) като предварителен проект с решение по протокол № ЕС-Г-25/03.04.2018 г., т.18. Направени са служебни предложения кадастралната карта да се актуализира, предварителният проект за ПУП-ПРЗ да бъде съобразен с постъпилите данни и изразеното становище от компетентните органи на СО относно довършване на административните производства по възстановяване правото на собственост върху земеделските земи. След преработка на проекта съгласно служебните предложения, уважените становища и предложения, проектът да се внесе отново за разглеждане от ОЕСУТ.

С писма № РВТ18-ТП00-1-[33]/30.05.2018г., № РВТ18-ТП00-1-[37]/12.06.2018 г. и № РВТ18-ТП00-1-[39]/27.07.2018 г. от Главния архитект на район „Витоша“ са изпратени допълнително постъпили 5 броя заявления.

Проектът е изработен върху одобрената със заповед №РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и е придружен от: обяснителна записка; схема по част „ВиК“, съгласувана с писмо изх. № ТУ-1713/10.05.2019 г. от „Софийска вода“ АД, схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 01.02.2019 г., с приложено становище изх. № 1203175450/31.01.2019 г. като неразделна част и от „ЕСО“ ЕАД с № ПМО-9768-(3)/28.01.2015 г., план-схема за вертикално планиране, положително становище от „Басейнова дирекция“ - Дунавски район с център гр. Плевен с № 4106/29.07.2013 г., решение на Директора на РИОСВ - София с № СО-10-

ЕО/2013 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП и да не се извършва оценка на степен на въздействие върху защитените зони от „Натура 2000“.

Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверено от Дирекция „Зелена система” - СО с изх. № 7000-СП-357/04.06.2012 г.

Към проекта са изготвени пазарни оценки на всичките поземлени имоти в обхвата на изработения ПУП по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, приети с решение по протокол № ЕС-ПО-01/15.08.2018 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

За установяване на собствеността на всички имоти, попадащи в обхвата на плана, са изпратени запитвания до Началника на ОСЗ „Западна“ (стара „Овча купел“) с изх. № САГ16-ТП00-138-[10]/17.11.2017 г. и № САГ16-ТП00-138-[5]/24.11.2016 г. и изх. № САГ16-ТП00-138-[24]/31.07.2018 г. до компетентното звено в Столична община. От страна на ОСЗ е постъпила информация за собственици и заявители на имоти в обхвата на плана и за които не е отбелязан собственик с вх. № САГ16-ТП00-138-[9]/13.02.2017 г. В отговор на писмо изх. № САГ16-ТП00-138-[24]/31.07.2018 г. за предоставяне на информация относно преписки, постъпили в Столична община за предоставяне на земи от ОПФ, попадащи в обхвата на ПУП-ПРЗ, е постъпил отговор № САГ16-ТП00-138-[26]/17.08.2018 г. от Зам. кмет на СО с данни за постъпили искания и становище относно провеждане на процедури по възстановяване на правото на собственост върху поземлени имоти в м. „Капнджийката“, землище „Симеоново“ по реда на § 27 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ. Приложени са копия от писма изх. № СОА17-ДИ05-1277-[2]/13.11.2017 г., № СОА17-ДИ05-1277-[11]/13.04.2018 г., №СОА18-ГР94-2799-[1]/18.06.2018 г., № СОА17-ДИ05-1274-[2]/13.11.2017 г., № СОА17-ДИ05-1277-[12]/18.04.2018 г., № СОА17-ДИ05-1274-[5]/15.06.2018 г., изх. № СОА17-ДИ05-1276-[1]/13.11.2017 г., № СОА17-ДИ05-1276-[3]/17.04.2018 г., № СОА17-ДИ05-1278-[1]/13.11.2017 г., №СОА17-ДИ05-1276-[4]/20.04.2018 г., № СОА17-ДИ05-1276-[7]/06.06.2018 г., № СОА17-ДИ05-1275-[3]/14.11.2017 г., № СОА17-ДИ05-1275-[6]/17.04.2018 г., № СОА17-ДИ05-1275-[10]/06.06.2018 г., с които са посочени констатирани грешки и несъответствия, липса на графичен материал за установяване границите на имотите, доказателства за местоположение, извършена замяна между двама собственика. Според писма от район „Витоша“ техническа служба не разполага с извадки от Т.П.С. комисии на ТКЗС - с. Симеоново. Служебно от СО - район „Витоша“ са предоставени актове за общинска собственост № 2486/09.07.2012 г., № 2487/09.07.2012 г. и № 2491/09.07.2012 г.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-138-[25]/15.08.2018 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в

посочения обхват, заедно е протокол № ЕС-ПО-01/15.08.2018 г., т. 1 на комисията по чл. 210 от ЗУТ, е изпратен в район „Витоша” за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението. Проектът е съобщен чрез обявление в Държавен вестник бр. 70/24.08.2018 г., стр. 95, т. 25.

С писмо изх. № РВТ18-ТП00-1-[53]/10.10.2018 г. от Главния архитект на район “Витоша” се удостоверява, че след процедурата по съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, в законоустановения срок са постъпили 7 броя възражения, предложения и искания и извън срока - 13 броя. Проектната документация е върната с постъпилите възражения, предложения и искания, извадка от страницата с обявлението в Държавен вестник и с приложени доказателства за спазване на процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ. Допълнително е изпратена една молба-възражение, постъпила с № РВТ18- ТП00-1-[54]/08.11.2018 г., идентична с внесените в деловодството на НАГ с жалба вх. № САГ16-ТП00-138-[29]/06.12.2018 г. и с вх. № СОА18-ГР94-6270/06.12.2018 г. чрез Столична община.

Проектът и постъпилите становища, предложения и възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-96/18.12.2018 г., т. 15. По отношение на възраженията с предмет местоположението на новопродвидените УПИ е установено спазване с ПУП на правилата на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, поради което не са уважени. По възраженията от лица в процедура по предоставяне на земи от общински поземлен фонд, попадащи в обхвата на ПУП-ПРЗ е направено служебно предложение: „Урегулираните поземлени имоти за имотите по чл.19 от ЗСПЗЗ в обхвата на плана да се сигнират в ПР и ПЗ, като в легендата към плана се укаже, че тези УПИ са образувани от земи по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ и разпореждане с тях може да се извършва в срока по § 14 от ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ само при условията на §27, ал.2 от ПЗР на ЗИД ЗСПЗЗ.“ Проектът е приет, като след изпълнение на служебно предложение е предложено да се издаде акт за одобряване.

Допълнително е представен проект съобразно служебното предложение на ОЕСУТ.

При изработването на проекта за изменението на кадастрална карта по чл.65 от Наредбата за ССПККР са извършени корекции в цифровия модел на плана за регулация и в площите на новообразуваните УПИ, които са в границите на допустимата точност и не налагат изменение на графичната част на плана.

Представен е проект за изменение на ККР по чл. 65 от Наредбата за ССПККР за ПИ в обхвата на плана, който е съгласуван от АГКК. Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с изх. № 25-76191/03.04.2019 г., издадено от СГКК-София град.

След приключване на процедурата по обявяване на проекта, извън срока по чл.128, ал.5 във връзка ал.1 от ЗУТ и след разглеждане от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-96/18.12.2018 г., т. 15, допълнително са постъпили възражения, които съдържат идентични оплаквания с разгледаните от ОЕСУТ възражения с вх. № РВТ18-ТП00-1-[54]/08.11.2018 г. и № САГ16-ТП00-138-[29]/06.12.2018 г. Изразява се несъгласие с местоположението на новопредвиден УПИ, през който преминават кабели 20 Кv. Възраженията са подадени от собственик на ПИ с идентификатор 68134.2042.482, попадащ в кв.72, за който е отреден УПИ ХХV - 482 „за жил.стр“, кв.64-а. Постъпило е възражение № САГ19-ГР00-909/17.04.2019 г. от „Недвижими имоти дивелъпмънт“ ЕООД. Същите са докладвани на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-30/23.04.2019 г, т. 4, като същите не са разглеждани по същество, тъй като са постъпили след срока и след като проектът е приет от ОЕСУТ.

С решение на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-30/23.04.2019 г., т. 4 е потвърдено решение на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-96/18.12.2018 г., т. 15, с което проектът за ПРЗ, план-схемите на инженерната инфраструктура и пазарните оценки на имотите са приети без забележки и с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Проектът за ПРЗ на м. „в.з. Симеоново-север - разширение” е изработен по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПРЗ на м. „в.з. Симеоново-север - разширение” в преобладаващата си част обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти. За имотите в регулация по предходен устройствен план тя е първа и не е приложена, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

Под „неприложена първа регулация по предходен устройствен план“ се има предвид одобрената регулация в нейната цялост - както „дворищна“, така и улична, тъй като същите са устройствено свързани.

В изпълнение на действащия ОУП на СО поземлените имоти се урегулират с предвиждане на съответно застрояване за тях и се определят необходимите площи за изграждане на обектите и съоръженията на техническата инфраструктура, поради което същият е възложен от СО-НАГ да се изработи при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ. По ОУП проектната територия попада в по-голямата си част в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП (ЖмЗ*). За поземлените имоти, които попадат в устройствена зона (ЖмЗ*) е нормирано изискване: „Опазване на съществуващата природна среда и озеленяване. Задължително прилагане на ОУП с ПРЗ в обхвата на цялата

зона и прилагане на член 16 от ЗУТ“. Имотите се урегулират задължително с план по чл. 16 по прилагане на ОУП.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК и налични специализирани данни за мрежи на техническата инфраструктура.

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

С ПУП се урегулират улици, както и квартали с урегулирани поземлени имоти за застрояване и за други нужди без застрояване. 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. Създават се отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ, съгласно възможността в чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ - собственик на имотите да е едно и също лице и то е изявило съгласие за това. С настоящия проект за ПРЗ са образувани такива УПИ по съгласие на собствениците на имотите.

Имотите - предмет на плана попадат в следните устройствени зони: „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), с устройствени показатели: максимална плътност 30%, максимален Кинт 1.2, минимално озеленяване 50%, „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване с ограничителни параметри“ със специфични правила и нормативи (Жм3*), с устройствени показатели: максимална плътност - 15%, максимален Кинт 0.3, минимално озеленяване - 75%, макс. етажност - 2 ет. и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предназначението на новообразуваните УПИ в устройствена категория „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1) е „за обществено обслужване“, „за търговия, офиси, обществено обслужване, трафопост и складове“; попадащите в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със СПН (Жм3*) - предимно „за жилищно строителство“. 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.

С ПРЗ са определени необходимите площи за изграждане на озеленени площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за техническа инфраструктура“, „за ТП“, „за озеленяване“, „за озеленяване и корекция на дере/река“, „за детска

градина“, „за спортен център“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

В границите на кв. 2а са обособени следните УПИ: УПИ II-озеленяване, УПИ III-542 „за жил. стр.“, УПИ IV-509 „за жил. стр.“, УПИ V „за озеленяване и корекция на дере/река“.

В границите на кв. 28а са обособени следните УПИ: УПИ IV-2014 „за жил. стр.“, УПИ V-189 „за жил. стр.“, УПИ VI-190 „за жил. стр.“, УПИ VII- 4085 „за жил. стр.“, УПИ VIII-483 „за жил. стр.“, УПИ IX-4007 „за жил. стр.“, УПИ X-628 „за жил. стр.“, УПИ XI-775 „за жил. стр.“, УПИ XII-837 „за жил. стр.“, УПИ XIII-543 „за жил. стр.“, УПИ XIV-770 „за жил. стр.“, УПИ XV-769 „за жил. стр.“, УПИ XVI-603 „за жил. стр.“ и УПИ XVII-677 „за жил. стр.“

В кв. 64а са обособени УПИ с предназначение „за жилищно строителство“: УПИ XVI-721, УПИ XVII-705, УПИ XVIII-842, УПИ XIX-766, УПИ XX-706, УПИ XXI-779, УПИ XXII-779, УПИ XXIII-779, УПИ XXIV-779, УПИ XXV-482, УПИ XXVI-769, УПИ XXVII-490.

В границите на кв. 67 са обособени следните УПИ: УПИ XX-679 „за жил. стр.“, УПИ XXI-680 „за жил. стр.“, УПИ XXII-665 „за жил. стр.“ и УПИ XXIII-733 „за жил. стр.“.

В границите на кв. 67а са обособени следните УПИ: УПИ II „озеленяване“, УПИ VI „за озеленяване и ТП“.

В границите на кв. 68 са обособени УПИ: УПИ I-664 „за жил. стр.“, УПИ II-581 „за жил. стр.“, УПИ III-4168 „за жил. стр.“, УПИ IV-491 „за жил. стр.“, УПИ V-690 „за жил. стр.“, УПИ VI-689 „за жил. стр.“, УПИ VII-666 „за Оо“, УПИ VIII-683 „за жил. стр.“, УПИ IX-962 „за жил. стр.“, УПИ X-2942.2 „за Оо“, УПИ XI-2003 „за Оо“, УПИ XII-2009 „за Оо“, УПИ XIII-2004 „за Оо“, УПИ XIV-2116 „за Оо“, УПИ XVI-743 „за жил. стр.“ и УПИ XVII-684 „за жил. стр.“.

В границите на кв. 69 са обособени следните УПИ: УПИ I „озеленяване“, УПИ II-2043.2 „за жил. стр.“, УПИ III-831 „за жил. стр.“, УПИ IV-3 „за жил. стр.“, УПИ V-668 „за жил. стр.“, УПИ VI-685 „за жил. стр.“ и УПИ VII „за детска градина“.

В границите на кв. 70 са обособени следните УПИ: УПИ I-549 „за жил. стр.“, УПИ II „за спортен център“, УПИ III-830 „за жил. стр.“, УПИ IV-841 „за жил. стр.“, УПИ V-736 „за жил. стр.“.

В кв.70а е обособен единствено УПИ I „озеленяване“.

В границите на кв. 71 са обособени следните УПИ: УПИ I - 2108 „за жил. стр.“, УПИ II-2108 „за жил. стр.“, УПИ III-667 „за жил. стр.“, УПИ IV-613 „за жил. стр.“, УПИ V-768 „за жил. стр.“ и УПИ VI-2010 „за жил. стр.“.

В границите на кв. 71 а са обособени следните УПИ: УПИ I „за ТП“ и УПИ II „озеленяване“.

В границите на кв. 72 са обособени следните УПИ: УПИ I-2008 „за жил. стр.“, УПИ II-481 „за жил. стр.“, УПИ III-760 „за жил. стр.“, УПИ IV-778 „за жил. стр.“, УПИ V-511 „зажил. стр“, УПИ VI-683 „за жил. стр.“, УПИ VII-714 „за жил. стр.“ и УПИ VIII-714 „за жил. стр.“.

В кв. 74 са обособени следните УПИ: УПИ I-2007 „за жил. стр.“, УПИ II- 845 „за жил. стр.“, УПИ III-2121 „за Оо“, УПИ IV-731 „за жил. стр.“, УПИ V- 2005 „за жил. стр.“, УПИ VI-843 „за жил. стр.“, УПИ VII-2006 „за жил. стр.“, УПИ VIII „за ТП“, УПИ IX „озеленяване, корекция на дере/река и инж. инфраструктура“.

В границите на кв. 76 са обособени следните УПИ: УПИ I „озеленяване и корекция на дере/река“, УПИ II-2697 „за Оо“, УПИ III-2696 „за Оо“, УПИ IV-2043.1 „за Оо“, УПИ V-33 „за Оо“, УПИ VI-34 „за Оо“, УПИ VII-10 „за Оо“, УПИ VIII-717 „за Оо“, УПИ IX-652 „за Оо“, УПИ X-2683 „за Оо“, УПИ XI-866 „за Оо“, УПИ XII-846 „за Оо“, УПИ XIII-960 „за Оо“, УПИ XIV- 688 „за Оо“, УПИ XV-115 „за Оо“, УПИ XVI-25 „за Оо“, УПИ XVII-4 „за Оо“, УПИ XX „озеленяване и корекция на дере/река“, УПИ XXI „за ТИ“, УПИ XXII „за ТП“ и УПИ XXIII „за ТИ“.

В границите на кв. 76а са обособени следните УПИ: УПИ I „за ТИ“, УПИ II „озеленяване“;

В границите на кв. 79 са обособени следните УПИ: УПИ I-573 „за жил. стр.“, УПИ II-574 „за жил. стр.“, УПИ III-862 „за жил. стр.“, УПИ IV „за ТИ“, УПИ V-704 „за жил. стр.“, УПИ VI-868 „за жил. стр.“, УПИ VII-575 „за жил. стр.“, УПИ VIII-966 „за жил. стр.“, УПИ IX-508 „за жил. стр.“, УПИ X-18 „за жил. стр.“, УПИ XI-5 „за жил. стр.“, УПИ XII-597 „за жил. стр.“, УПИ XIII-832 „за жил. стр.“, УПИ XIV-4037 „за жил. стр.“, УПИ XV-4039 „за жил. стр.“, УПИ XVI-4038 „за жил. стр.“ и УПИ XVII-8 „за жил. стр.“.

В границите на кв. 80 са обособени следните УПИ: УПИ I-719,759, 773,861,2682,4074,4144,20,500,4130,4131,4132,4133 „за търговия, офиси, обществено обслужване, трафопост и складове“, УПИ II-31,4006 „за Оо“, УПИ III-836 „за Оо“, УПИ IV-851 „за Оо“, УПИ V-638 „за жил. стр.“, УПИ VI-850 „за жил. стр.“, УПИ VII-15 „за помпена станция и малка ВЕЦ“ и УПИ VIII „за озеленяване и ТП“

В границите на кв. 81 са обособени следните УПИ: УПИ I-12 „за жил. стр.“, УПИ II-12 „за жил. стр.“, УПИ III-19 „за жил. стр.“, УПИ IV-1024 „за жил. стр“ и УПИ V-727 „за жил. стр.“;

В границите на кв. 82 са обособени следните УПИ: УПИ I-11 „за жил. стр.“, УПИ II-13 „за жил. стр.“, УПИ III-21 „за жил. стр.“, УПИ IV-716 „за жил. стр.“, УПИ V-4100 „за Оо“, УПИ VI-4099 „за Оо“, УПИ VII-4086 „за жил. стр.“, УПИ VIII-4046 „за жил. стр.“, УПИ IX-637 „за жил. стр.“, УПИ X-22 „за жил. стр.“, УПИ XI „за ТИ и ТП“, УПИ XII-682 „за жил. стр.“, УПИ XIII-833 „за жил. стр.“, УПИ XIV „за ТИ“ и УПИ XV „за озеленяване“.

В границите на кв. 85а са обособени следните УПИ: УПИ II-969 „за Оо“, УПИ III-874 „за Оо“, УПИ IV-728 „за Оо“, УПИ V-965 „за Оо“, УПИ VI-538 „за Оо“, УПИ VII-817 „за Оо“, УПИ VIII-546 „за Оо“ и УПИ IX-738 „за Оо“.

В границите на кв. 106а са обособени следните УПИ: УПИ II-702 „за Оо“, УПИ III-27 „за Оо“, УПИ IV-728 „за Оо“, УПИ V-670 „за Оо“, УПИ VI- „за ТИ и ТП“, УПИ VII-29,539 „за Оо“, УПИ VIII-4044 „за Оо“ и УПИ IX- 30 „за Оо“.

Образуването на УПИ за повече от един имот 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 УПИ I-719,759, 773,861,2682,4074,4144,20,500,4130,4131,4132,4133 „за търговия, офиси, обществено обслужване, трафопост и складове“ и УПИ II-31,4006 „за Оо“ от кв. 80 и УПИ VII-29,539 „за Оо“ от кв. 106а, съставните имоти на които са собственост на едно и също лице съгласно данните от кадастралния регистър.

За осъществяване на предвижданията на плана, с влизането му в сила 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, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлени имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-01/15.08.2018 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-ПО-01/15.08.2018 г., т.1 на ОЕСУТ са приети 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 за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по предвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация. Проектните улици в обхвата на ПРЗ са от III-ти функционален клас (районни артерии).

С прокарване на новопроектираната улична регулация е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 2-етажни жилищни сгради и групи от жилищни сгради при максимална $K_k \leq 7$ м. в УПИ за жилищно строителство и с ограничителна линия на застрояване при УПИ с функция обществено обслужване в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със СПН (ЖмЗ*). За УПИ с обществено обслужваща функция в границите на устройствена зона „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1) с плана за застрояване е предвидено изграждане на 4-етажни

нежилищни сгради при максимална $K_k \leq 12$ м. и 5-етажни нежилищни сгради при максимална $K_k \leq 15$ м. и с ограничителна линия на застрояване.

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторни постове, за които се урегулират отделни УПИ с предназначение „за тп“ при спазване нормите на чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл.108, ал.2, изр.2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, чл. 32, чл. 35 от ЗУТ. Съобразено е и с изискването на чл. 27, ал. 2 от ЗУТ и чл. 26 от ЗУТ.

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

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

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила - служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, 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, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Изпълнени са изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и чл.65 от Наредбата за ССПККР. Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 01.02.2019 г., с приложено становище изх. № 1203175450/31.01.2019 г. и от „ЕСО“ЕАД с № ПМО-9768-(3)/28.01.2015 г. и план-схема по част „ВиК“, съгласувана с писмо изх. № ТУ-1713/10.05.2019 г. от „Софийска вода“ АД, положително становище от „Басейнова дирекция-Дунавски район с център гр. Плевен с № 4106/29.07.2013 г., решение на Директора на РИОСВ - София с № СО-10-ЕО/2013 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП и да не се извършва оценка на степен на въздействие върху защитените зони от „Натура 2000“. Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, заверено от Дирекция „Зелена система” - СО с изх. № 7000-СП- 357/04.06.2012 г.

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.

В процедурата по одобряване на ПУП в проектния обхват са установени имоти, по отношение на които има постъпили искания за провеждане на процедури по възстановяване на правото на собственост по реда на § 27 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ. Съгласно § 27, ал. 2 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за изменение и допълнение на ЗСПЗЗ общинските съвети предоставят земи от общинския поземлен фонд за: а) установяване на границите на земеделските имоти, за които е издадено решение на общинската служба по земеделие за признаване на правото на възстановяване на собствеността в съществуващи или възстановими стари реални граници; б) изпълнение на съдебни решения за признато право на собственост; в) обезщетяване на собствениците, чиято собственост не може да бъде възстановена. Съгласно § 14, ал.1 и ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ, в срок от 5 години от влизането в сила на този закон земите по чл. 19, ал. 1 от ЗСПЗЗ се предоставят от общинските съвети само при условията на § 27, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ, както и за изпълнение на обекти на техническата инфраструктура и за други проекти, за които съгласно закон се допуска принудително отчуждаване. Планът по чл. 16 урежда специфично отчуждително производство с цел определяне на необходимите площи за изграждане на обекти на зелената система, на социалната и техническата инфраструктура, като обезщетението за редукцията е под формата на УПИ с повишена стойност. Имоти с идентификатори 68134.2043.11, 68134.2043.21, 68134.2043.10, 68134.2043.13, 68134.2043.22, 68134.2043.1, 68134.2043.5 и 68134.2043.4100 съгласно ОУП попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със специфични правила и нормативи (ЖмЗ*), изискваща задължително прилагане на член 16 от ЗУТ с ПРЗ в обхвата на цялата зона при прилагане на ОУП.

С оглед гарантиране правата на заявителите по неприключили процедури за възстановяване право на собственост, урегулираните поземлени имоти за земите по чл.19, ал. 1 от ЗСПЗЗ с актове за общинска собственост и земеделските земи с „неустановена собственост“ в обхвата на плана са сигнирани в ПР и ПЗ. Разпореджане с тях може да се извършва в срока по § 14 от ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ само при условията на § 27, ал. 2 от ПЗР на ЗИД ЗСПЗЗ.

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 Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към

ЗИД на ЗУЗСО чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; устройствени категории т. 7 (ЖМЗ*), т. 16 (Оз1), т. 34 (Тзв) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-96/18.12.2018 г., т. 15 и протокол на комисия по чл. 210 от ЗУТ № ЕС-ПО-01/15.08.2018 г., т. 1

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. „в.з. Симеоново-север - разширение”, в обхват: „Софийски околовръстен път”, западна регулационна граница на път към лифтова станция „Симеоново”, северна регулационна граница на „в.з. Симеоново - север”, ул. „Неофит Хилендарски”, ул. „53-та” по сините и червени линии, цифри, букви, текст, съгласно приложения проект, в указания в проекта „обхват на разработката“;

2. План за застрояване на м. „в.з. Симеоново - север - разширение”, в обхват: „Софийски околовръстен път”, западна регулационна граница на път към лифтова станция „Симеоново”, северна регулационна граница на „в.з. Симеоново - север”, ул. „Неофит Хилендарски”, ул. „53-та”, без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект, в указания в проекта „обхват на разработката“ .

3. Схеми на техническата инфраструктура по чл. 108 за вертикално планиране, ВиК и електрификация в указания в проекта „обхват 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.6, 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.

Разпореждане с урегулираните поземлени имоти за имотите по чл.19, ал. 1 от ЗСПЗЗ с издадени актове за общинска собственост и тези с „неустановена собственост “ в обхвата на плана, сигнирани в ПР и ПЗ, може да се извършва в срока по § 14 от ПЗР на ЗИД на ЗОЗЗ само при условията на § 27, ал. 2 от ПЗР на ЗИД ЗСПЗЗ.

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 „Витоша” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно - нормативно обслужване” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 30.05.2019 г., Протокол № 76, точка 31 от дневния ред, по доклад № СОА18-ВК66-5615/2/22.05.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков