



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 № 388

на Столичния общински съвет

от 27.06.2019 година

За одобряване проект за подробен устройствен план - План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) по чл.16 от ЗУТ на м. „кв. Бенковски - разширение запад” и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ, район „Сердика“.

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, програмата за проектно-проучвателни работи на НАГ-СО и в изпълнение решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-11/30.01.2009 г. е изработен проект за подробен устройствен план (ПУП) - ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ на м. ”кв. Бенковски - разширение запад” и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, в териториален обхват: от север - северната граница на ПИ с идентификатор 68134.523.96 и ул. „Напредък“; от изток - регулационната линия по действащ регулационен план на кв.89, м.“ Бенковски“; от юг - ул. „Горна махала“, източна и южна граници на ПИ с идентификатор 68134.523.125 и източна и югозападна граници на ПИ с идентификатор 68134.523.124 ; от запад - полски път с идентификатор 68134.523.38. Местността попада в административните граници на район „Сердика“- СО.

Проектът обхваща територии с неурегулирани поземлени имоти, поради което са налице основанията за изработване на ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП на м. ”кв. Бенковски - разширение запад” 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. 124а, ал. 1 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

С договор № НАГ-1119 от 23.11.2011 г. на „ИКАР-ИТИ” ООД 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 решение № 494 от 24.07.2014 г. по т. 41 от протокол № 66 на СОС е допуснато изработването на ПУП - ПРЗ по чл.16 от ЗУТ на м. ”кв. Бенковски - разширение запад” и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Постъпило е възражение вх. № ГР-70-00-420/03.11.2014 г. от „АРТЕМ“ ЕООД с искане за включване в обхвата на плана на ПИ с идентификатор 68134.523.125. Възражението е разгледано от ОЕСУТ и с решение по т.5 от Протокол № ЕС-Г-84/11.11.2014 г. е уважено. Протоколът е предаден на проектантите за изпълнение на решението на ОЕСУТ.

Проектът е изработен върху одобрената със заповед №РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и е придружен от: обяснителна записка; схема по част „ВиК”, съгласувана със становище № 2950/16.12.2016 г. от „Софийска вода” АД, схема по част „Електроснабдяване”, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с писмо № 1202279339/22.08.2016 г., план-схема за вертикално планиране.

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. № ЗС-6600-142/06.08.2015 г.

Към проекта са изготвени пазарни оценки на всички поземлени имоти в обхвата на изработения ПУП по реда на чл.16, ал.4 от ЗУТ, приети с решение по протокол № ЕС-ПО-01/08.06.2017 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-290-[9]/27.06.2017 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в посочения обхват, заедно с протокол № ЕС-ПО-01/08.06.2017 г., т. 1 на комисията по чл. 210 от ЗУТ, е изпратен в район „Сердика” 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. 54/05.07.2018 г., стр. 15, т. 2.

С писмо изх. № РСР17-ВК08-1279-(1)/09.08.2017 г. Главният архитект на район „Сердика” удостоверява, че след процедурата по съобщаване на основание чл.128, ал.1 от ЗУТ, в законоустановения срок са постъпили 15 бр. възражения. 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.

Проектът и постъпилите становища, предложения и възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-73/26.09.2017 г., т.8. С писмо № САГ16-ТП00-290-(13)/16.10.2017 г. копие от протокола е изпратен на проектантите и е възложена преработка на проекта.

Постъпило е заявление вх. № САГ17-ГР00-2219/06.10.2017 г. от Даниел Стоянов за внасяне на допълнителни документи към възражение №

РСР17-КД00-109/02.08.2017 г. по процедура за отстраняване грешка в кадастралната карта за ПИ с 68134.523.132 и възражение № САГ16-ТП00-290-(19)/01.02.2018 г. от Борислава Петрова по проект за ПРЗ по чл.16 от ЗУТ за кв. ”Бенковски - разширение запад” с искане за отреждане на УПИ за ПИ с идентификатор 68134.523.1111 на мястото на проектни УПИ ХХІХ-132 и част от ХХХ-132, кв.89. Допълнително постъпилите искания са разгледани от ОЕСУТ и с решение по т.8 от протокол № ЕС-Г-20/13.03.2018 г. са изпратени на проектантите.

След отразяване на корекции по уважените възражения е внесен коригиран проект за ПРЗ по чл.16 от ЗУТ на м. ”кв. Бенковски - разширение запад” и план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, които са съгласувани от отделите в НАГ. Изготвени са нови пазарни оценки на имотите, приети с протокол № ЕС-ПО-03/23.10.2018 г.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-290-[11]/27.09.2017 г. на „Урба Плюс“ ЕООД е възложено да изготви информация във връзка с преценка необходимостта от извършване на екологична оценка и оценка за съвместимост на м. „Бенковски-разширение запад“, район „Сердика“.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-290-[12]/13.10.2017 г. до директора на РИОСВ е изпратена документация за преценяване необходимостта от извършване на ЕО и ОС.

С писмо № САГ16-ТП00-290-[20]/09.02.2018 г. е постъпило решение на Директора на РИОСВ - София с № СО-6-ЕО/2018 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП.

Проектът за ПРЗ по чл.16 от ЗУТ на м. ”кв. Бенковски - разширение запад” и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура са разгледани на заседание на ОЕСУТ и приети с решение по т. 8 от протокол № ЕС-Г-3/15.01.2019 г. без забележки и с предложение да се издаде административен акт за одобряването му

С писмо № САГ16-ТП00-290-[30]/11.07.2018 г. е извършена служебна проверка за съответствие между ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ и поддържащия цифров модел на действащите регулационни планове от Столична община.

Във връзка със същото са нанесени корекции и планът е внесен за повторна проверка.

С писмо № САГ16-ТП00-290-[33]/11.10.2018 г. служебно е установено пълно съответствие между ПУП-ПРЗ по чл.16 от ЗУТ и поддържащия цифров модел на действащите регулационни планове от Столична община.

С писмо № САГ16-ТП00-290-[37]/11.11.2018 г. е изпратено обявление до Държавен вестник за съобщаване на преработения проект за

ПУП-ПРЗ по чл.16 от ЗУТ, м. „Бенковски-разширение запад“, район „Сердика“.

С писмо № САГ16-ТП00-290-[38]/11.11.2018 г., проектът е изпратен до кмета на район „Сердика“, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и доклад за определяне на пазарната стойност на имотите в обхвата на проекта за ПУП-ПРЗ във връзка с извършване на процедури по съобщаване.

Съгласно писмо изх. № РСР17-ВК08-1279-(3)/12.12.2018 г. на Кмета на район „Сердика“ проектът е редовно съобщен по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, като в законоустановеният срок за обжалване няма постъпили възражения. Към писмото са приложени проект за ПУП-ПРЗ заедно с план схеми и копие от Държавен вестник бр. 94 от 13.11.2018 г., стр. 3 - копие.

С писмо № САГ16-ТП00-290-[40]/11.01.2019 г. е възложено изработването на проект за изменение на КК в обхвата на ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ на м. „кв. Бенковски - разширение запад“, район „Сердика“

Изготвен е проект за изменение на КККР по чл. 65 от Наредбата за ССПКККР за поземлените имоти в обхвата на плана, който е съгласуван от СГКК-София с представяне на удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с изх. № 25-92282-19.04.2019 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Проектът за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на м. „кв. Бенковски - разширение запад“ е изработен по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ПРЗ на м. „кв. Бенковски - разширение запад“ обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В изпълнение на действащия ОУП на СО/2009 г. 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 и зелената система, 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 преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), с устройствени показатели: максимална плътност - 40%, максимален Кинт 1.3, минимално озеленяване - 40%, макс. кота корниз - 10 м.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № № РД-18-53/23.11.2011 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. Това се налага от факта, че по-голямата част от поземлените имоти са с голяма дълбочина и малък фронт и не позволява дворищно-регулационните линии да се запазят по съществуващите граници. Имотите с по-голяма площ са разположени в повече от един квартал, а тези с площ по-малка от изискванията на чл.19, ал.1 от ЗУТ са отредени за обществено обслужване.

Създават се повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ, съгласно възможността в чл.16, ал.5, т.2, предложение 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.

С проекта на плана за регулация се обособяват 6 нови квартали, а част от новообразуваните УПИ се приобщават към кв. 89 на кв. Бенковски, район „Сердика“.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ е допустимо в устройствена зона „Жм“, в която 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 с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за озеленяване и инж. инфраструктура“, „за ТП“, „за озеленяване“.

В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влизат на основание чл.64, ал.1, т.1 и чл.70, ал.1 от ЗУТ и проектираните улична мрежа с тротоари.

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 поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-03/23.10.2018 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-ПО-03/23.10.2018 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.

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 3-етажни свободно стоящи жилищни сгради при максимална $K_k \leq 10$ м. в УПИ-„за жилищно строителство“ и на 3 етаж и 1-н етаж при УПИ с функция „обществено обслужване“ в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 3 от ЗУЗСО.

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

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32, чл. 35, ал. 1 и 2 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 и електрификация.

В производството по одобряване на ПУП-ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила - служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, изработен е проект, 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. 65 от Наредбата за ССПКККР.

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с писмо № 1202279339/22.08.2016 г. и план-схема по част „ВиК“, съгласувана със становище № 2950/16.12.2016 г. от „Софийска вода“ АД, план-схема за вертикално планиране, решение на Директора на РИОСВ - София с № СО-6-ЕО/2018 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП.

Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, заверено от Дирекция „Зелена система” - СО с изх. № ЗС-6600-142/06.08.2015 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.

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, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, т. 2, предложение 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32 и чл. 35, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 91, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 (Жм) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС- Г-3/15.01.2019 г., т. 8 и протокол на комисия по чл. 210 от ЗУТ № ЕС-ПО-03/23.10.2018 г., т. 1

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. „кв. Бенковски - разширение запад” в обхват: от север - северната граница на ПИ с идентификатор 68134.523.96 и ул. „Напредък“; от изток - регулационната линия по действащ регулационен план на кв.89, м. „Бенковски“; от юг - ул. „Горна махала“, източна и южна граници на ПИ с идентификатор 68134.523.125 и източна и югозападна граници на ПИ с идентификатор 68134.523.124; от запад - полски път с идентификатор 68134.523.38, указан в проекта със зелен пунктир, по сините и червени линии, цифри, букви, текст, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на м. ”кв. Бенковски - разширение запад” в обхват: от север - северната граница на ПИ с идентификатор 68134.523.96 и ул. „Напредък“; от изток - регулационната линия по действащ регулационен план на кв.89, м. “ Бенковски“; от юг - ул. „Горна махала“, източна и южна граници на ПИ с идентификатор 68134.523.125 и източна и югозападна граници на ПИ с идентификатор 68134.523.124; от запад - полски път с идентификатор 68134.523.38, указан в проекта със зелен

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

3. Схеми на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за вертикално планиране, ВиК и електрификация в обхвата по т. 1 и т. 2.

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.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Решението и одобрения проект за 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 обнародването му.

Жалбите се подават в район „Сердика” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване” в Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 27.06.2019 г., Протокол № 78, точка 14 от дневния ред, по доклад № СОА19-ВК66-4813/17.06.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков