



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т.1 от ЗУТ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, район „Младост“ СО, план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, ПТКП, план за вертикално планиране.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е изработен проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т.1 от ЗУТ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, район „Младост“ СО, план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, оценки по чл. 210 от ЗУТ, ПТКП, план за вертикално планиране.

Устройственото планиране на урбанизираната територия е в пряка зависимост от промените в общественно-икономическите условия и законова уредба, настъпили в страната през последните десетилетия. Присъединяването на България към структурата на Европейския съюз, както и преминаването от централизирана планова икономика към пазарно стопанство са основните фактори, предизвикали съществени изменения, от една страна - в процеса и подхода на планиране, а от друга - в изискванията към функционирането и качествата на урбанизираната среда. Това налага необходимостта от изработване на нови устройствени планове, които да съответстват на настоящата социално-икономическа ситуация, както и да регулират и стимулират развитието на територията на базата на нейния физически и социален потенциал.

Предмет на настоящата разработка е територията в административните граници на

район „Младост“, с граници: от юг Софийски околоръстен път, от запад „Източен парк“, от север бул. „Копенхаген“, от изток кв. „Горубляне“.

Територията попада в обхвата на подробни устройствени планове за местности „ж.к. Горубляне 2“, „ж.к. Горубляне 3“, „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и „кв. Горубляне“, както и неурегулираната територия между м. „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и м. „ж.к. Горубляне 2“.

Действащите подробни устройствени планове са одобрени за м. „ж.к. Горубляне 2“ със заповед № РД-50-09-252/18.09.1985 г. на главния архитект на София; за м. „ж.к. Горубляне 3“ със заповед № РД-50-09-167/25.04.1983 г. на главния архитект на София и на м. „НПЗ Изток подзона Горубляне“ със заповед № РД-50-09-156А/20.04.1983 г. на главния архитект на София; останалата част попада в неурегулирана територия.

Подробните устройствени планове на местности „ж.к. Горубляне 2“ и „ж.к. Горубляне 3“ са одобрени при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването им, с отреждания и предназначения за имотите, които не са приложими при сега действащите норми. Съгласно разпоредбите на § 2, ал. 3 от ПР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план се изработва и одобрява нов подробен устройствен план.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община територията на подробния устройствен план за част от територията на местности „ж.к. Горубляне 2“, „НПЗ Изток подзона Горубляне“ попада в следните устройствени зони:

„Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

„Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1) съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

„Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2) съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

„Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1) съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

„Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околорадския район“ - (Оз2) съгласно т. 17 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

„Смесена производствена зона“ (Пс) съгласно т. 20 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

„Терени за площни обекти на електроснабдяването и електронните съобщения“ - (Тел) съгласно т. 28 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

„Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

„Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Съгласно план-схемата на главната улична мрежа-класификация към ОУП на СО ул. „ВГЦ“ и ул. „Михаил Греков“ са част от първостепенната улична мрежа - улица III-ти Б клас.

Територията, предмет на настоящото производство попада в обхвата разработените за м. „Горубляне“ - транспортно-комуникационна схема и подробен комуникационно-транспортен план за част от артериите от първостепенната улична мрежа, приети с Протокол № ЕС-Г-18 от 12.03.2019 г. на Общинския експертен съвет по устройство на територията. С

приетата разработка се осигуряват условия за устройствено регламентиране и реализация на обектите на техническата инфраструктура и комуникационно-транспортна обвързаност на територията с първостепенната улична мрежа на СО. Предложено е ново комуникационно решение за кръстовището между продължението на ул. „Михаил Греков“ и бул. „Копенхаген“, попадащо в част от територията на парк „Изток“.

Предвид изложеното за територията е изработен ПУП – ПРЗ с цел да се осигурят предпоставки за целесъобразно устройство на имотите в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба, както и да се осигурят необходимите обекти на социалната инфраструктура и озеленени площи за широко обществено ползване на база проектните обитатели на територията.

С Решение на СОС № 551 по Протокол № 80, точка 37 от дневния ред на СОС е разрешено служебно да се изработи проект за ПУП-ПРЗ и е одобрено задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ с обхват за проектиране, като ПУП-ПРЗ да се изработи чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

С договор № САГ19-ДГ55-15/12.11.2019 г. е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, р-н „Младост“ СО.

Проектът е възложен двуфазно - като предварителен и окончателен.

Представени са изходни данни от: „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Овъргаз“ АД. Представена е инженерна геология и хидрология към ПУП и проект по част „Корекция на река-технологична“.

За проектите е проведена процедура по предварително запознаване чрез район „Младост“, като при проведената процедура са постъпили мотивирани предложения, възражения и препоръки.

Изразени са становища от отделите в НАГ. Представено е становище на отдел „ПНО“.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1 е разгледан предварителния проект и постъпилите мотивирани предложения, възражения и препоръки.

Направени са служебни предложения по уважените възражения, становища и мнения, като е взето следното решение: *„Приема представения предварителен проект. След изпълнение на служ. предложения и корекции по уважените възражения, проектантите да представят окончателен проект, за който да се проведат процедурите по съобщаване на заинтересованите лица“.*

Допълнително са постъпили заявления и възражения с представени скици и документи, които са разгледани с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/17.11.2020 г., като е взето следното решение: *„Допълва решението си по протокол № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1 в смисъл:*

Постъпилите заявления и възражения с вх № САГ20-ГР00-828-(1)/12.10.2020 г., № САГ18-ДР00-1125-(127)/30.09.2020 г., № САГ0-ГР00-1788/09.09.2020 г., № САГ18-ДР00-1125-(126)/18.09.2020 г., № САГ18-ДР00-1125-(125)/17.09.2020 г., № САГ18-ДР00-1125-(124)/17.09.2020 г., да се изпратят на проектантите за проучване възможностите за удовлетворяване.“

Представен е окончателен проект (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т.1 от ЗУТ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, район „Младост“ СО, план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, оценки по чл. 210 от

ЗУТ, ПТКП, план за вертикално планиране. Представени са изходни данни и съгласувания с експлоатационните предприятия. Представено е заснемане на растителността по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, придружено от експертна оценка.

Проведена е процедура по съобщаване на окончателния проект за ПРЗ по чл. 110, ал. 1, т.1 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 2 от ЗУТ. Обявлението е публикувано в Държавен вестник брой № 19 от 05.03.2021 г. Проведена е процедура по обществено обсъждане на проектите на основание чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и чл. 62а, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 127, ал. 1 от ЗУТ, което е удостоверено с писмо на район „Младост“ № РМЛ-ГР00-126-(10)/28.05.2021 г. Постъпили са възражения и предложения. Изразено е становище и предложение от РЕСУТ към район „Младост“ СО в т. 2 от Протокол № 5 от 19.05.2021 г.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 16 е разгледан проект и постъпилите мотивирани предложения, възражения и препоръки.

Направени са служебни предложения по уважените възражения, становища и мнения, като е взето следното решение:

„Проектите да се преработят по уважените възражения и предложения.

За преработените проекти да се проведе процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

След изпълнение на служебните предложения, проектът да се внесе отново в ОЕСУТ.“

Представени са допълнени и преработени проекти в съответствие с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 16, допълнен с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-40/06.07.2021 г., т. 13.

За преработените проекти е проведена процедура по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 11 от ЗУТ с обявление, обнародвано в брой 99 от 26.11.2021 г., стр. 42 на „Държавен вестник“. Със заповед № РМЛ21-РД09-574/25.11.2021 г. на Кмета на район „Младост“ СО е наредено да се проведе обществено обсъждане, като заповедта е разгласена по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ и чл. 20, ал. 5 от Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на СО. В срока определен в чл. 128, ал. 5 от ЗУТ са постъпили 6 броя възражения. В срока определен съгласно заповед № РМЛ21-РД09-574/25.11.2021 г. на кмета на район „Младост“ са регистрирани 653 броя становища. Извън срока са регистрирани 9 броя становища. Горното е удостоверено с писмо изх. № РМЛ21-ВК08-1836-(34)/02.02.2022 г., вх. № САГ21-ДР00-704-(4)/02.02.2022 г.

В Дирекция „Териториално планиране“ са постъпили допълнително 3 броя възражения, 2 броя допълване на възражения към вече подадени такива, 1 брой становище на инициативен комитет, 1 брой заявление.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-13/01.03.2022 г., т. 8 е разгледан проектът и постъпилите мотивирани предложения, възражения и препоръки, като е взето следното решение: „Служебни предложения:

-В проектите да се отразят направените служебни предложения и уважените частично възражения.

-Да се представи окончателно становище от „Софийска вода“ АД и ЕСО ЕАД.

-Да се представи проект за изменение на ККР и удостоверение по чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на ККР, изм. и доп. ДВ. бр.72 от 31 август 2021 г.

Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

Изпълнени са направените служебни предложения на ОЕСУТ по протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-13/01.03.2022 г., т. 8, като са представени допълнени схеми на Софийска вода“ АД и ЕСО ЕАД № ЕСО-916#1/7.6.2022 г. Представен е проект за изменение на ККР. Представено е удостоверение № 25-199313/01.07.2022 г. по чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на ККР, изм. и доп. ДВ. бр.72 от 31 август 2021 г.

Проектът е изработен върху кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК и е придружен от обяснителна записка; икономическа обосновка на необходимите публични инвестиции, план-схеми по част „ВиК“, план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с приложено становище с № 1204043029/11.03.2021 г. и становище № 1204488312/16.02.2022 г., план-схема „Електронни съобщителни мрежи“, Представената инженерна геология и хидрология към ПУП и проект по част „Корекция на река-технологична“ са съгласувани от Басейнова дирекция „Дунавски район“ МОСВ с изх. № СКЗЗВ-02-69-(1)/12.04.2021 г., като е изразено следното становище „БДДР не възразява и съгласува представения проект за ПУП-ПРЗ с прилагане на чл. 16 от ЗУТ за местности „ж.к. Горубляне 2“, „ж.к. Горубляне 3“, „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и „кв. Горубляне“, както и неурегулираната територия между м. „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и м. „ж.к. Горубляне 2“, район „Младост“, Столична община, включително приложените проект по част „Корекция на река-технологична“ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ-част „ВиК“.

Представен е пътно транспортно комуникационен проект (ПТКП), съгласуван с отдел „Пътна полиция“ СДВР с рег. № ОД 433200-47512/29.04.2021 г., Протокол № 11 от 23.03.2021 г. от заседание на ПКТОБД при СО и идеен нивелетен проект, удостоверение № 25-199313/01.07.2022 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ в обхвата на плана, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София, съгласно което на основание чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР, СГКК- София съгласува проекта за ПУП, с приложен проект за изменение на кадастралната карта, Решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-20-ЕО/2022г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО на 28.09.2021г. с поставено условие: при изпълнение на изискванията на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори от заседание проведено на 21.09.2021г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

С Решение № 551 по Протокол № 80/25.07.2019 г., точка 37 от дневния ред на СОС е разрешено служебно да се изработи проект за ПУП-ПРЗ и е одобрено задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ с обхват за проектиране, като ПУП-ПРЗ да се изработи чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

Предмет на настоящата разработка е територията в административните граници на район „Младост“, с граници: от юг Софийски околоръстен път, от запад „Източен парк“, от север бул. „Копенхаген“, от изток кв. „Горубляне“.

Територията попада в обхвата на подробни устройствени планове за местности „ж.к. Горубляне 2“, „ж.к. Горубляне 3“, „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и „кв. Горубляне“,

както и неурегулираната територия между м. „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и м. „ж.к. Горубляне 2“.

Подробният устройствен план е изработен в обхват над три квартала, предвид което и на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ Столичният общински съвет е компетентен да одобри подробния устройствен план.

Проектът за ПУП 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.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-35/09.06.2011 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. Подробният устройствен план е изработен на база кадастрална карта на район „Младост“ СО, гр. София, специализирана карта и актуални изходни данни за съществуващите мрежи на техническата инфраструктура, предоставени от експлоатационните дружества.

С проекта за ПУП – ПРЗ се дава възможност за планово усвояване на територията (основно имоти - земеделски земи, възстановени по реда на ЗСПЗЗ) от собствениците на ПИ (нови УПИ) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, търговски и други функции, което предопределя разнообразие от предлагани услуги, условия за оформяне на обществените пространства и създаване на среда за постоянно и временно обитаване.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищни, обществено обслужване, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване и корекция на река. В обхвата на ПУП са осигурени терени на социалната инфраструктура-урегулирани поземлени имоти „за училище“, „за църква“, „за детска градина“.

В обхвата на ПУП преминават две реки: Река „Кална“ и река „Шиндра“. С проекта са предвидени зони и урегулирани поземлени имоти за корекция на двете речни корита.

Представената инженерна геология и хидрология към ПУП и проект по част „Корекция на река-технологична“ са съгласувани от Басейнова дирекция „Дунавски район“ МОСВ с изх. № СКЗЗВ-02-69-(1)/12.04.2021 г.

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

С проекта се създават отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ. С настоящия проект са образувани такива УПИ по съгласие на собствениците на имотите както следва:

1. За един поземлен имот се създават повече на брой урегулирани поземлени имоти, като са представени съгласия-декларации от собственика/собствениците:

За ПИ 68134.4084.1193 са създадени в квартал 131 нови УПИ I и IV.

За ПИ 68134.4087.3985 са създадени в квартал 147 нови УПИ I, II, III, IV, XI, XII.

За ПИ 68134.4087.4889 са създадени в квартал 138 нови УПИ II, III.

За ПИ 68134.4093.711 са създадени в квартал 109 нови УПИ VII, VIII.

2. За повече от един поземлени имоти, за които е създаден един урегулиран поземлен имот и са представени декларации и съгласия:

В квартал 5 е създаден УПИ XXIII-3002,9386 за ПИ 68134.4093.3002, ПИ 68134.4084.9386-един и същи собственик на двата имота.

В квартал 119 е създаден УПИ XIV-1277,1278 за ПИ 68134.4084.1277 и ПИ 68134.4084.1278-един и същи собственик на двата имота.

В квартал 101 е създаден УПИ XI-396,525,9911 за ПИ 68134.4092.396, ПИ 68134.4092.525, ПИ 68134.4092.9911-един и същи собственик на трите имота.

В квартал 101 е създаден УПИ X-4958,4957,9927,2405,9929 за ПИ 68134.4092.2405, ПИ 68134.4092.4957, ПИ 68134.4092.4958, ПИ 68134.4092.9927, ПИ 68134.4092.9929-един и същи собственик на петте имота.

В квартал 103 е създаден УПИ X-2569,3665 за ПИ 68134.4093.2569, ПИ 68134.4093.3665-един и същи собственик на двата имота.

В квартал 129 е създаден УПИ II-3280,3524 за ПИ 68134.4093.3280, ПИ 68134.4093.3524-едни и същи собственици на двата имота.

3. С плана се образуват УПИ за имоти – собственост на различни лица, за което е представена нотариално заверена декларация по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ за определяне на идеалните части на съсобствениците:

В квартал 115 е създаден УПИ I-8,179,5186,9402,9456 за ПИ 68134.4084.9456, ПИ 68134.4093.8, ПИ 68134.4093.179, ПИ 68134.4093.5186 и ПИ 68134.4093.9402, за което със заявление с вх. № САГ19-ТП00-384-(114)/27.09.2021 г. са представени нотариално заверени декларации.

В квартал 151 е създаден УПИ XXVIII-1141, 2490 за ПИ 68134.4087.1141, ПИ 68134.4093.2490, като със заявление с вх. № САГ19-ТП00-384-(104)/07.09.2021 г. са представени нотариално заверени декларации

В квартал 151 е създаден УПИ XVIII-1741, 5252 за ПИ 68134.4087.1741, ПИ 68134.4093.5252, като със заявление с вх. № САГ19-ТП00-384-(112)/17.09.2021 г. са представени нотариално заверени декларации

В квартал 134 е създаден УПИ VI-1792, 1793 за ПИ 68134.4087.1792, ПИ 68134.4087.1793, представени нотариално заверени декларации със заявление с вх. № САГ19-ТП00-384-(27)/12.10.2021 г., вх. № САГ19-ТП00-384-(28)/12.10.2021 г.

В квартал 122 е създаден УПИ VI-3607,3843 за ПИ 68134.4087.3843, ПИ 68134.4092.3607 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(110)/17.09.2021 г.

В квартал 127 е създаден УПИ I-74, 559 за ПИ 68134.4093.74, ПИ 68134.4093.559 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(111)/17.09.2021 г.

В квартал 153 е създаден УПИ XIII-231,180 за ПИ 68134.4093.180, ПИ 68134.4093.231 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(126)/08.10.2021 г.

В квартал 151 е създаден УПИ XV-3904,9378, ПИ 68134.4093.3904, ПИ 68134.4093.9378 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(106)/13.09.2021 г.

В квартал 107 е създаден УПИ V-5363,32, ПИ 68134.4093.5363, ПИ 68134.4093.32 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(116)/13.10.2021 г. № САГ19-ТП00-384-(117)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(118)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(119)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(121)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(122)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(129)/13.10.2021 г.

В квартал 109 е създаден УПИ XII-53,54, ПИ 68134.4093.53, ПИ 68134.4093.54 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(105)/07.09.2021 г.

С плана за регулация 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 детско заведение“, „за озеленяване и корекция на река“, „за озеленяване“, „за ел. подстанция“, „за трафопост“, „за озеленяване и спорт“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари, велоалея и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

С изработения проект по част „Корекция на река-технологична“, съгласуван от Басейнова дирекция „Дунавски район“ МОСВ с изх. № СКЗЗВ-02-69-(1)/12.04.2021 г., е определено новото трасе на речните корита на река „Шиндра“ и „Кална“, като с проекта е прецизирана границата между устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв) и „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и контактните устройствени зони, от които преобладаваща е „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм)

С ПУП-ПР са създадени конкретни граници на УПИ II-за озеленяване и корекция на река в кв. 127, като новите граници на УПИ конкретизират границите между устройствените зони „Тзв“ и „Жм“. В квартал 108, границите на новият УПИ XVI-за озеленяване и река конкретизира границата между устройствени зони „Тзв“ и „Жм“. В квартал 111, границите на новият УПИ II-за озеленяване и река конкретизира границата между устройствени зони „Тзв“, „Зп“ и „Жм“.

В квартал 125, границите на новия УПИ VIII-за озеленяване и река конкретизира границата между устройствени зони „Тзв“ и „Жм“.

В квартал 139, границите на новия УПИ VII-за озеленяване и река конкретизира границата между устройствени зони „Тзв“, „Зп“ и „Жм“, „Оз1“.

Горното прецизиране на ОУП и конкретното му бъдещо прилагане с реализиране на предвижданията на подробния устройствен план, който е изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ и не предвижда отчуждителни мероприятия по смисъла на чл. 205-210 от ЗУТ, е целесъобразно и икономически обосновано. Създаването на нови УПИ с определено предназначение „за озеленяване и корекция на река“ е за широко обществено ползване и съответства на предвиждането на ОУП на СО.

За част от територията в обхвата на настоящия проект, която с ОУП е предвидена за „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО са създадени урегулирани поземлени имоти „за озеленяване“, а именно: в квартал 27 е създаден нов УПИ XLII-за озеленяване, като се прецизира зоната между „Зп“ и „Жм“; в кв. 151 е създаден нов УПИ II-за озеленяване, като се прецизира зоната между „Зп“ и „Смф2“; в кв. 150 е създаден нов УПИ X-за озеленяване, като се прецизира зоната между „Зп“ и „Жм“

С оглед на горното са прецизирани и конкретизирани границите между устройствена зона „Зп“ и съседните устройствени зони, което е свързано с конкретното предвиждане на ПУП, с който са съобразени теренните особености, стръмен терен с голяма денивелация и техническата възможност за прокарване на новите улици. Същото е видно и е доказано с представените улични нивелети и специализирана кадастрална карта към ПУП.

За поземлените имоти - собственост на физически и юридически лица, които в обхвата на разработката попадат в устройствени зони „Зп“ и „Тзв“ са предвидени равностойни урегулирани имоти със съответната редукция, доказани от приетите оценки по чл. 210 от ЗУТ.

Нормата на чл. 16, ал. 4, изр. 2 от ЗУТ урежда начина на урегулиране на имотите само в хипотезата, в която един имот попада в различни устройствени зони, от което следва, че всеки имот се урегулира в зоната, в която попада по ОУП. Липсва уредба на хипотезата, в която имот попада в устройствена зона, в която не се допуска самостоятелно урегулиране със застрояване. От друга страна, чл. 16, ал. 4, изр. 1 от ЗУТ предвижда, че за всеки имот в обхвата на плана по чл. 16 следва да се определи равностоеен УПИ.

Предвид горното, имотите, попадащи в зони „Зп“ и „Тзв“, се урегулират в устройствена зона „Жм“, която е с най-ниски показатели в обхвата на територията, като в оценките на комисията по чл. 210 от ЗУТ е отчетено тяхното местоположение и устройствен статут.

С представеното решение се осигуряват необходимите озеленени публични площи, без да е необходимо провеждане на процедури по отчуждаване, което е икономически ефективно и съответства на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и чл. 16, ал. 4, изр. 1 от ЗУТ, като едновременно с това не се нарушава баланса на озеленените площи, предвидени като такива в ОУП.

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

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-П0-15/11.11.2021 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-П0-15/11.11.2021 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ 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 III-ти б, IV-ти, V-ти и VI-ти функционален клас са подходящо сигнирани в застроителната част на ПУП и в ПТКП.

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 основно на нискоетажни жилищни сгради при максимална $K_k \leq 10$ м. в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване“ (Жм). В урегулираните поземлени имоти попадащи в устройствена зона „Смесена производствена зона“ (Пс) са предвидени промишлени, производствени и складови обекти в съответствие с предвиждането на ОУП СО и кореспондиращи с реализираните обект в контактните производствени зони.

В Смесена многофункционална зона със занижени параметри” (Смф1), която тангира с реализирания околоръстен път-южна дъга е предвидено високо застрояване с височина $K_k \leq 26.00$ метра. Предвиденото с ПУП предназначение на УПИ е „за общ. обслужващи дейности“.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на нежилищни сгради при максимална $K_k \leq 10$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Зона за общественостроителна зона“.

обслужващи дейности и озеленяване в околорадския район” (Оз2) и „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район” (Смф2)

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 нормите на чл. 31 – чл. 35 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: канализация, водоснабдяване, електрификация, идеен нивелетен проект и подробен транспортно-комуникационен план.

От териториалният обхват на проекта за ПУП - ПРЗ, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, се изключват: от кв. 5: УПИ VI-3138 „за офиси и склад“; УПИ VII-3139 „за офиси и склад“; УПИ VIII-3140 „за офиси и склад“; от кв. 103: УПИ III-2396 „за бензиностанция, газстанция, ръчна автомивка, сервиз и кафе“; УПИ IV-3666 „за строително производство, склад, офис и обслужване“; от кв. 132: УПИ IV-1010 „за ЖС“, за които има действащи ПУП, както и ПИ с идентификатори 68134.4093.2639, 68134.4093.3072 и 68134.4093.2613.

За горесцитираните имоти производството по реда на чл. 16 се прекратява, на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК по отношение на УПИ и на основание чл. 56, ал. 1 от АПК по отношение на поземлените имоти.

Горните имоти са обозначени със сив цвят в плана за регулация и с черен шрих в плана за застрояване.

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, 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 и е проведено обществено обсъждане, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представени са съгласувани с експлоатационните дружества план-схема по част „ВиК”, план-схема по част „Електроснабдяване”, план-схема „Електронни съобщителни мрежи“, Представената инженерна геология и хидрология към ПУП и проект по част „Корекция на река-технологична“ са съгласувани от Басейнова дирекция „Дунавски район“ МОСВ с изх. № СКЗЗВ-02-69-(1)/12.04.2021 г. Приложени са ПТКП-пътно транспортно комуникационен проект съгласуван със отдел „Пътна полиция“ СДВР с рег. № ОД 433200-47512/29.04.2021 г. и Протокол № 11 от 23.03.2021 г. от заседание на ПКТОБД при СО и идеен нивелетен проект; Удостоверение № 25-199313/01.07.2022 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ в обхвата на плана, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастръ (СГКК) – гр. София, съгласно което на основание чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР, СГКК- София съгласува проекта за ПУП, с приложен проект за изменение на кадастралната карта, Решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-20-ЕО/2022г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Представено е заснемане и експертна

оценка на високата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 28.09.2021 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. 5 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.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5, т. 2 и т. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; чл. 27, ал. 2, т. 1 и чл. 56, ал. 1 от АПК, устройствени категории по т. 4 (Жм), т. 13 (Смф1), т. 14 (Смф2), т. 16 (Оз1), т. 17 (Оз2), т. 20 (Пс), т. 28 (Тел), т. 32 (Зп), т. 34 (Тзв) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1, № ЕС-Г-67/17.11.2020 г., № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 16, допълнен с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-40/06.07.2021 г., т. 13, № ЕС-Г-13/01.03.2022 г., т. 8 и протокол № ЕС-ПО-15/11.11.2021 г., т. 1 на комисията по чл. 210 от ЗУТ, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ с план-схеми на техническата инфраструктура.

ВНОСИТЕЛ:



Невалиден подпис

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – директор на дирекция „ТП“
Стела Щерева – директор на дирекция „ПНО“
Арх. Кристиан Мисирджиев –началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Светослав Качаков – главен експерт в отдел „УП“
инж. Хр. Паунова – спец. в отдел „УП“
юк Десислава Петрова –Дирекция „КМ“



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>

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т.1 от ЗУТ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, район „Младост“ СО, план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, ПТКП, план за вертикално планиране

Мотиви: В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е изработен проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т.1 от ЗУТ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, район „Младост“ СО, план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, оценки по чл. 210 от ЗУТ, ПТКП, план за вертикално планиране.

Устройственото планиране на урбанизираната територия е в пряка зависимост от промените в общественно-икономическите условия и законова уредба, настъпили в страната през последните десетилетия. Присъединяването на България към структурата на Европейския съюз, както и преминаването от централизирана планова икономика към пазарно стопанство са основните фактори, предизвикали съществени изменения, от една страна - в процеса и подхода на планиране, а от друга - в изискванията към функционирането и качествата на урбанизираната среда. Това налага необходимостта от изработване на нови устройствени планове, които да съответстват на настоящата социално-икономическа ситуация, както и да регулират и стимулират развитието на територията на базата на нейния физически и социален потенциал.

Предмет на настоящата разработка е територията в административните граници на район „Младост“, с граници: от юг Софийски околовръстен път, от запад „Източен парк“, от север бул. „Копенхаген“, от изток кв. „Горубляне“.

Територията попада в обхвата на подробни устройствени планове за местности „ж.к. Горубляне 2“, „ж.к. Горубляне 3“, „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и „кв. Горубляне“, както и неурегулираната територия между м. „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и м. „ж.к. Горубляне 2“.

Действащите подробни устройствени планове са одобрени за м. „ж.к. Горубляне 2“ със заповед № РД-50-09-252/18.09.1985 г. на главния архитект на

София; за м. „ж.к. Горубляне 3“ със заповед № РД-50-09-167/25.04.1983 г. на главния архитект на София и на м. „НПЗ Изток подзона Горубляне“ със заповед № РД-50-09-156А/20.04.1983 г. на главния архитект на София; останалата част попада в неурегулирана територия.

Подробните устройствени планове на местности „ж.к. Горубляне 2” и „ж.к. Горубляне 3” са одобрени при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването им, с отреждания и предназначения за имотите, които не са приложими при сега действащите норми. Съгласно разпоредбите на § 2, ал. 3 от ПР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план се изработва и одобрява нов подробен устройствен план.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община територията на подробния устройствен план за част от територията на местности „ж.к. Горубляне 2”, „НПЗ Изток подзона Горубляне” попада в следните устройствени зони:

„Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” (Жм) съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

„Смесена многофункционална зона със занижени параметри” (Смф1) съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

„Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район” (Смф2) съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

„Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район” (Оз1) съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

„Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околорадския район” - (Оз2) съгласно т. 17 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

„Смесена производствена зона” (Пс) съгласно т. 20 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

Терени за площни обекти на електроснабдяването и електронните съобщения” - (Тел) съгласно т. 28 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

„Зона на градски паркове и градини” (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

„Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути” (Тзв), съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Съгласно план-схемата на главната улична мрежа-класификация към ОУП на СО ул. ”ВГЦ” и ул. „Михаил Греков” са част от първостепенната улична мрежа - улица III-ти Б клас.

Територията, предмет на настоящото производство попада в обхвата разработените за м. „Горубляне“ - транспортно-комуникационна схема и подробен комуникационно-транспортен план за част от артериите от първостепенната улична мрежа, приети с Протокол № ЕС-Г-18 от 12.03.2019 г. на Общинския експертен съвет по устройство на територията. С приетата разработка се осигуряват условия за устройствено регламентиране и реализация на обектите на техническата инфраструктура и комуникационно-транспортна обвързаност на територията с първостепенната улична мрежа на СО. Предложено е ново комуникационно решение за кръстовището между продължението на ул. „Михаил Греков“ и бул. „Копенхаген”, попадащо в част от територията на парк „Изток”.

Предвид изложеното за територията е изработен ПУП – ПРЗ с цел да се осигурят предпоставки за целесъобразно устройство на имотите в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба, както и да се осигурят необходимите обекти на социалната инфраструктура и озеленени площи за широко обществено ползване на база проектните обитатели на

територията.

С Решение на СОС № 551 по Протокол № 80, точка 37 от дневния ред на СОС е разрешено служебно да се изработи проект за ПУП-ПРЗ и е одобрено задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ с обхват за проектиране, като ПУП-ПРЗ да се изработи чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

С договор № САГ19-ДГ55-15/12.11.2019 г. е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, р-н „Младост“ СО.

Проектът е възложен двуфазно - като предварителен и окончателен.

Представени са изходни данни от: „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Овъргаз“ АД. Представена е инженерна геология и хидрология към ПУП и проект по част „Корекция на река-технологична“.

За проектите е проведена процедура по предварително запознаване чрез район „Младост“, като при проведената процедура са постъпили мотивирани предложения, възражения и препоръки.

Изразени са становища от отделите в НАГ. Представено е становище на отдел „ПНО“.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1 е разгледан предварителния проект и постъпилите мотивирани предложения, възражения и препоръки.

Направени са служебни предложения по уважените възражения, становища и мнения, като е взето следното решение: *„Приема представения предварителен проект. След изпълнение на служ. предложения и корекции по уважените възражения, проектантите да представят окончателен проект, за който да се проведат процедурите по съобщаване на заинтересованите лица“.*

Допълнително са постъпили заявления и възражения с представени скици и документи, които са разгледани с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/17.11.2020 г., като е взето следното решение: *„Допълва решението си по протокол № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1 в смисъл:“*

Постъпилите заявления и възражения с вх № САГ20-ГР00-828-(1)/12.10.2020 г., № САГ18-ДР00-1125-(127)/30.09.2020 г., № САГ0-ГР00-1788/09.09.2020 г., № САГ18-ДР00-1125-(126)/18.09.2020 г., № САГ18-ДР00-1125-(125)/17.09.2020 г., № САГ18-ДР00-1125-(124)/17.09.2020 г., да се изпратят на проектантите за проучване възможностите за удовлетворяване.“

Представен е окончателен проект (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т.1 от ЗУТ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, район „Младост“ СО, план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, оценки по чл. 210 от ЗУТ, ПТКП, план за вертикално планиране. Представени са изходни данни и съгласувания с експлоатационните предприятия. Представено е заснемане на растителността по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, придружено от експертна оценка.

Проведена е процедура по съобщаване на окончателния проект за ПРЗ по чл. 110, ал. 1, т.1 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 2 от ЗУТ. Обявлението е публикувано в Държавен вестник брой № 19 от 05.03.2021 г. Проведена е процедура по обществено обсъждане на проектите на основание чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и чл. 62а, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 127, ал. 1 от ЗУТ, което е удостоверено с писмо на район „Младост“ № РМЛ-ГР00-126-(10)/28.05.2021 г. Постъпили са възражения и предложения. Изразено е становище и предложение от РЕСУТ към район „Младост“ СО в т. 2 от Протокол № 5 от 19.05.2021 г.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 16 е разгледан проект и постъпилите мотивирани предложения, възражения и препоръки.

Направени са служебни предложения по уважените възражения, становища и мнения, като е взето следното решение:

„Проектите да се преработят по уважените възражения и предложения.

За преработените проекти да се проведе процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

След изпълнение на служебните предложения, проектът да се внесе отново в ОЕСУТ.“

Представени са допълнени и преработени проекти в съответствие с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 16, допълнен с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-40/06.07.2021 г., т. 13.

За преработените проекти е проведена процедура по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 11 от ЗУТ с обявление, обнародвано в брой 99 от 26.11.2021 г., стр. 42 на „Държавен вестник“. Със заповед № РМЛ21-РД09-574/25.11.2021 г. на Кмета на район „Младост“ СО е наредено да се проведе обществено обсъждане, като заповедта е разгласена по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ и чл. 20, ал. 5 от Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на СО. В срока определен в чл. 128, ал. 5 от ЗУТ са постъпили 6 броя възражения. В срока определен съгласно заповед № РМЛ21-РД09-574/25.11.2021 г. на кмета на район „Младост“ са регистрирани 653 броя становища. Извън срока са регистрирани 9 броя становища. Горното е удостоверено с писмо изх. № РМЛ21-ВК08-1836-(34)/02.02.2022 г., вх. № САГ21-ДР00-704-(4)/02.02.2022 г.

В Дирекция „Териториално планиране“ са постъпили допълнително 3 броя възражения, 2 броя допълване на възражения към вече подадени такива, 1 брой становище на инициативен комитет, 1 брой заявление.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-13/01.03.2022 г., т. 8 е разгледан проектът и постъпилите мотивирани предложения, възражения и препоръки, като е взето следното решение: „Служебни предложения:

-В проектите да се отразят направените служебни предложения и уважените частично възражения.

-Да се представи окончателно становище от „Софийска вода“ АД и ЕСО ЕАД.

-Да се представи проект за изменение на ККР и удостоверение по чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на ККР, изм. и доп. ДВ. бр.72 от 31 август 2021 г.

Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

Изпълнени са направените служебни предложения на ОЕСУТ по протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-13/01.03.2022 г., т. 8, като са представени допълнени схеми на Софийска вода“ АД и ЕСО ЕАД № ЕСО-916#1/7.6.2022 г. Представен е проект за изменение на ККР. Представено е удостоверение № 25-199313/01.07.2022 г. по чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на ККР, изм. и доп. ДВ. бр.72 от 31 август 2021 г.

Проектът е изработен върху кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК и е придружен от обяснителна записка; икономическа обосновка на необходимите публични инвестиции, план-схеми по част „ВиК“, план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с приложено становище с № 1204043029/11.03.2021 г. и становище № 1204488312/16.02.2022 г., план-схема „Електронни съобщителни мрежи“, Представената инженерна геология и хидрология към ПУП и проект по част „Корекция на река-технологична“ са съгласувани от Басейнова дирекция „Дунавски район“ МОСВ с изх. № СКЗЗВ-02-69-(1)/12.04.2021 г. , като е изразено следното становище „БДДР не

възразява и съгласува представения проект за ПУП-ПРЗ с прилагане на чл. 16 от ЗУТ за местности „ж.к. Горубляне 2“, „ж.к. Горубляне 3“, „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и „кв. Горубляне“, както и неурегулираната територия между м. „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и м. „ж.к. Горубляне 2“, район „Младост“, Столична община, включително приложените проект по част „Корекция на река-технологична“ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ-част „ВиК“.

Представен е пътно транспортно комуникационен проект (ПТКП), съгласуван с отдел „Пътна полиция“ СДВР с рег. № ОД 433200-47512/29.04.2021 г., Протокол № 11 от 23.03.2021 г. от заседание на ПКТОБД при СО и идеен нивелетен проект, удостоверение № 25-199313/01.07.2022 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ в обхвата на плана, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастръ (СГКК) – гр. София, съгласно което на основание чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР, СГКК- София съгласува проекта за ПУП, с приложен проект за изменение на кадастралната карта, Решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-20-ЕО/2022г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО на 28.09.2021г. с поставено условие: при изпълнение на изискванията на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори от заседание проведено на 21.09.2021г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

С Решение № 551 по Протокол № 80/25.07.2019 г., точка 37 от дневния ред на СОС е разрешено служебно да се изработи проект за ПУП-ПРЗ и е одобрено задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ с обхват за проектиране, като ПУП-ПРЗ да се изработи чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

Предмет на настоящата разработка е територията в административните граници на район „Младост“, с граници: от юг Софийски околоръстен път, от запад „Източен парк“, от север бул. „Копенхаген“, от изток кв. „Горубляне“.

Територията попада в обхвата на подробни устройствени планове за местности „ж.к. Горубляне 2“, „ж.к. Горубляне 3“, „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и „кв. Горубляне“, както и неурегулираната територия между м. „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и м. „ж.к. Горубляне 2“.

Подробният устройствен план е изработен в обхват над три квартала, предвид което и на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ Столичният общински съвет е компетентен да одобри подробния устройствен план.

Проектът за ПУП 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.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-35/09.06.2011 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. Подробният устройствен план е изработен на база кадастрална карта на район „Младост“ СО, гр. София, специализирана карта и актуални изходни данни за съществуващите мрежи на техническата инфраструктура, предоставени от експлоатационните дружества.

С проекта за ПУП – ПРЗ се дава възможност за планово усвояване на територията (основно имоти - земеделски земи, възстановени по реда на ЗСПЗЗ) от собствениците на

ПИ (нови УПИ) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, търговски и други функции, което предопределя разнообразие от предлагани услуги, условия за оформяне на обществените пространства и създаване на среда за постоянно и временно обитаване.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищни, обществено обслужване, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване и корекция на река. В обхвата на ПУП са осигурени терени на социалната инфраструктура-урегулирани поземлени имоти „за училище“, „за църква“, „за детска градина“.

В обхвата на ПУП преминават две реки: Река „Кална“ и река „Шиндра“. С проекта са предвидени зони и урегулирани поземлени имоти за корекция на двете речни корита.

Представената инженерна геология и хидрология към ПУП и проект по част „Корекция на река-технологична“ са съгласувани от Басейнова дирекция „Дунавски район“ МОСВ с изх. № СКЗЗВ-02-69-(1)/12.04.2021 г.

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

С проекта се създават отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ. С настоящия проект са образувани такива УПИ по съгласие на собствениците на имотите както следва:

1. За един поземлен имот се създават повече на брой урегулирани поземлени имоти, като са представени съгласия-декларации от собственика/собствениците:

За ПИ 68134.4084.1193 са създадени в квартал 131 нови УПИ I и IV.

За ПИ 68134.4087.3985 са създадени в квартал 147 нови УПИ I, II, III, IV, XI, XII.

За ПИ 68134.4087.4889 са създадени в квартал 138 нови УПИ II, III.

За ПИ 68134.4093.711 са създадени в квартал 109 нови УПИ VII, VIII.

2. За повече от един поземлени имоти, за които е създаден един урегулиран поземлен имот и са представени декларации и съгласия:

В квартал 5 е създаден УПИ XXIII-3002,9386 за ПИ 68134.4093.3002, ПИ 68134.4084.9386-един и същи собственик на двата имота.

В квартал 119 е създаден УПИ XIV-1277,1278 за ПИ 68134.4084.1277 и ПИ 68134.4084.1278-един и същи собственик на двата имота.

В квартал 101 е създаден УПИ XI-396,525,9911 за ПИ 68134.4092.396, ПИ 68134.4092.525, ПИ 68134.4092.9911-един и същи собственик на трите имота.

В квартал 101 е създаден УПИ X-4958,4957,9927,2405,9929 за ПИ 68134.4092.2405, ПИ 68134.4092.4957, ПИ 68134.4092.4958, ПИ 68134.4092.9927, ПИ 68134.4092.9929-един и същи собственик на петте имота.

В квартал 103 е създаден УПИ X-2569,3665 за ПИ 68134.4093.2569, ПИ 68134.4093.3665-един и същи собственик на двата имота.

В квартал 129 е създаден УПИ II-3280,3524 за ПИ 68134.4093.3280, ПИ 68134.4093.3524-едни и същи собственици на двата имота.

3. С плана се образуват УПИ за имоти – собственост на различни лица, за което е представена нотариално заверена декларация по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ за определяне на идеалните части на съсобствениците:

В квартал 115 е създаден УПИ I-8,179,5186,9402,9456 за ПИ 68134.4084.9456, ПИ 68134.4093.8, ПИ 68134.4093.179, ПИ 68134.4093.5186 и ПИ 68134.4093.9402, за което със заявление с вх. № САГ19-ТП00-384-(114)/27.09.2021 г. са представени нотариално заверени декларации.

В квартал 151 е създаден УПИ XXVIII-1141, 2490 за ПИ 68134.4087.1141, ПИ 68134.4093.2490, като със заявление с вх. № САГ19-ТП00-384-(104)/07.09.2021 г. са представени нотариално заверени декларации

В квартал 151 е създаден УПИ XVIII-1741, 5252 за ПИ 68134.4087.1741, ПИ 68134.4093.5252, като със заявление с вх. № САГ19-ТП00-384-(112)/17.09.2021 г. са представени нотариално заверени декларации

В квартал 134 е създаден УПИ VI-1792, 1793 за ПИ 68134.4087.1792, ПИ 68134.4087.1793, представени нотариално заверени декларации със заявление с вх. № САГ19-ТП00-384-(27)/12.10.2021 г., вх. № САГ19-ТП00-384-(28)/12.10.2021 г.

В квартал 122 е създаден УПИ VI-3607,3843 за ПИ 68134.4087.3843, ПИ 68134.4092.3607 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(110)/17.09.2021 г.

В квартал 127 е създаден УПИ I-74, 559 за ПИ 68134.4093.74, ПИ 68134.4093.559 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(111)/17.09.2021 г.

В квартал 153 е създаден УПИ XIII-231,180 за ПИ 68134.4093.180, ПИ 68134.4093.231 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(126)/08.10.2021 г.

В квартал 151 е създаден УПИ XV-3904,9378, ПИ 68134.4093.3904, ПИ 68134.4093.9378 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(106)/13.09.2021 г.

В квартал 107 е създаден УПИ V-5363,32, ПИ 68134.4093.5363, ПИ 68134.4093.32 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(116)/13.10.2021 г. № САГ19-ТП00-384-(117)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(118)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(119)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(121)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(122)/13.10.2021 г., № САГ19-ТП00-384-(129)/13.10.2021 г.

В квартал 109 е създаден УПИ XII-53,54, ПИ 68134.4093.53, ПИ 68134.4093.54 с представени нотариално заверени декларации № САГ19-ТП00-384-(105)/07.09.2021 г.

С плана за регулация 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 детско заведение“, „за озеленяване и корекция на река“, „за озеленяване“, „за ел. подстанция“, „за трафопост“, „за озеленяване и спорт“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари, велоалея и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

С изработения проект по част „Корекция на река-технологична“, съгласуван от Басейнова дирекция „Дунавски район“ МОСВ с изх. № СК33В-02-69-(1)/12.04.2021 г., е определено новото трасе на речните корита на река „Шиндра“ и „Кална“, като с проекта е прецизирана границата между устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв) и „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и контактните устройствени зони, от които преобладаваща е „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм)

С ПУП-ПР са създадени конкретни граници на УПИ II-за озеленяване и корекция на река в кв. 127, като новите граници на УПИ конкретизират границите между устройствените зони „Тзв“ и „Жм“. В квартал 108, границите на новият УПИ XVI-за озеленяване и река конкретизира границата между устройствени зони „Тзв“ и „Жм“. В квартал 111, границите на новият УПИ II-за озеленяване и река конкретизира границата между устройствени зони „Тзв“, „Зп“ и „Жм“.

В квартал 125, границите на новия УПИ VIII-за озеленяване и река конкретизира границата между устройствени зони „Тзв“ и „Жм“.

В квартал 139, границите на новия УПИ VII-за озеленяване и река конкретизира границата между устройствени зони „Тзв“, „Зп“ и „Жм“, „Оз1“.

Горното прецизиране на ОУП и конкретното му бъдещо прилагане с реализиране на предвижданията на подробния устройствен план, който е изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ и не предвижда отчуждителни мероприятия по смисъла на чл. 205-210 от ЗУТ, е целесъобразно и икономически обосновано. Създаването на нови УПИ с определено предназначение „за озеленяване и корекция на река“ е за широко обществено ползване и съответства на предвиждането на ОУП на СО.

За част от територията в обхвата на настоящия проект, която с ОУП е предвидена за „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО са създадени урегулирани поземлени имоти „за озеленяване“, а именно: в квартал 27 е създаден нов УПИ XLII-за озеленяване, като се прецизира зоната между „Зп“ и „Жм“; в кв. 151 е създаден нов УПИ II-за озеленяване, като е прецизирана зоната между „Зп“ и „Смф2“; в кв. 150 е създаден нов УПИ X-за озеленяване, като се прецизира зоната между „Зп“ и „Жм“.

С оглед на горното са прецизирани и конкретизирани границите между устройствена зона „Зп“ и съседните устройствени зони, което е свързано с конкретното предвиждане на ПУП, с който са съобразени теренните особености, стръмен терен с голяма денivelация и техническата възможност за прокарване на новите улици. Същото е видно и е доказано с представените улични нивелети и специализирана кадастрална карта към ПУП.

За поземлените имоти - собственост на физически и юридически лица, които в обхвата на разработката попадат в устройствени зони „Зп“ и „Тзв“ са предвидени равностойни урегулирани имоти със съответната редукция, доказани от приетите оценки по чл. 210 от ЗУТ.

Нормата на чл. 16, ал. 4, изр. 2 от ЗУТ урежда начина на урегулиране на имотите само в хипотезата, в която един имот попада в различни устройствени зони, от което следва, че всеки имот се урегулира в зоната, в която попада по ОУП. Липсва уредба на хипотезата, в която имот попада в устройствена зона, в която не се допуска самостоятелно урегулиране със застрояване. От друга страна, чл. 16, ал. 4, изр. 1 от ЗУТ предвижда, че за всеки имот в обхвата на плана по чл. 16 следва да се определи равностoен УПИ.

Предвид горното, имотите, попадащи в зони „Зп“ и „Тзв“, се урегулират в устройствена зона „Жм“, която е с най-ниски показатели в обхвата на територията, като в оценките на комисията по чл. 210 от ЗУТ е отчетено тяхното местоположение и устройствен статут.

С представеното решение се осигуряват необходимите озеленени публични площи, без да е необходимо провеждане на процедури по отчуждаване, което е икономически ефективно и съответства на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и чл. 16, ал. 4, изр. 1 от ЗУТ, като едновременно с това не се нарушава баланса на озеленените площи, предвидени като такива в ОУП.

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

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-15/11.11.2021 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-ПО-15/11.11.2021 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ 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 III-ти б, IV-ти, V-ти и VI-ти функционален клас са подходящо сигнирани в застроителната част на ПУП и в ПТКП.

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 основно на нискоетажни жилищни сгради при максимална $K_k \leq 10$ м. в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване” (Жм). В урегулираните поземлени имоти попадащи в устройствена зона „Смесена производствена зона” (Пс) са предвидени промишлени, производствени и складови обекти в съответствие с предвиждането на ОУП СО и кореспондиращи с реализираните обект в контактните производствени зони.

В Смесена многофункционална зона със занижени параметри” (Смф1), която тангира с реализирания околоръстен път-южна дъга е предвидено високо застрояване с височина $K_k \leq 26.00$ метра. Предвиденото с ПУП предназначение на УПИ е „за общ. обслужващи дейности“.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на нежилищни сгради при максимална $K_k \leq 10$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околорадския район” (Оз2) и „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район” (Смф2)

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 нормите на чл. 31 – чл. 35 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: канализация, водоснабдяване, електрификация, идеен нивелетен проект и подробен транспортно-комуникационен план.

От териториалният обхват на проекта за ПУП - ПРЗ, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, се изключват: от кв. 5: УПИ VI-3138 „за офиси и склад“; УПИ VII-3139 „за офиси и склад“; УПИ VIII-3140 „за офиси и склад“; от кв. 103: УПИ III-2396 „за бензиностанция, газстанция, ръчна автомивка, сервис и кафе“; УПИ IV-3666 „за строително производство, склад, офис и обслужване“; от кв. 132: УПИ IV-1010 „за ЖС“, за които има действащи ПУП, както и ПИ с идентификатори 68134.4093.2639, 68134.4093.3072 и 68134.4093.2613.

За горесцитираните имоти производството по реда на чл. 16 се прекратява, на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК по отношение на УПИ и на основание чл. 56, ал. 1 от АПК по отношение на поземлените имоти.

Горните имоти са обозначени със сив цвят в плана за регулация и с черен шрих в плана за застрояване.

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, 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 и е проведено обществено обсъждане, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представени са съгласувани с експлоатационните дружества план-схема по част „ВиК”, план-схема по част „Електроснабдяване”, план-схема „Електронни съобщителни мрежи“, Представената инженерна геология и хидрология към ПУП и проект по част „Корекция на река-технологична“ са съгласувани от Басейнова дирекция „Дунавски район“ МОСВ с изх. № СКЗЗВ-02-69-(1)/12.04.2021 г. Приложени са ПТКП-пътно транспортно комуникационен проект съгласуван със отдел „Пътна полиция“ СДВР с рег. № ОД 433200-47512/29.04.2021 г. и Протокол № 11 от 23.03.2021 г. от заседание на ПКТОВД при СО и идеен нивелетен проект; Удостоверение № 25-199313/01.07.2022 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ в обхвата на плана, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София, съгласно което на основание чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР, СГКК-София съгласува проекта за ПУП, с приложен проект за изменение на кадастралната карта, Решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-20-ЕО/2022г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства” към НАГ-СО от дата 28.09.2021 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. 5 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.

Правно основание: чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5, т. 2 и т. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; чл. 27, ал. 2, т. 1 и чл. 56, ал. 1 от АПК, устройствени категории по т. 4 (Жм), т. 13 (Смф1), т. 14 (Смф2), т. 16 (Оз1), т. 17 (Оз2), т. 20 (Пс), т. 28 (Тел), т. 32 (Зп), т. 34 (Тзв) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1, № ЕС-Г-67/17.11.2020 г., № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 16, допълнен с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-40/06.07.2021 г., т. 13, № ЕС-Г-13/01.03.2022 г., т. 8 и протокол № ЕС-П0-15/11.11.2021 г., т. 1 на комисията по чл. 210 от ЗУТ,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, район „Младост“ СО в граници: от юг действаща регулационна граница на локално платно на околоръстен път –южна дъга между о.т. 257-о.т. 47; в западна посока улица „Михаил Греков“ в посочения обхват с черна пунктирна линия по червените и сини линии, цифри, букви и текст и по зелените и кафяви линии, цифри и букви, съгласно приложения проект, без имотите по т. 4 и без зачертаванията със зелен и кафяв цвят на регулационните им граници.

2. План за застрояване по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за урегулираните поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. ЖК „Горубляне 2“, НПЗ „Изток“-подзона „Горубляне“, жк „Горубляне 3“, част от м. кв. „Горубляне“, р-н „Младост“ СО в граници: от юг действаща регулационна граница на локално платно на околоръстен път –южна дъга между о.т. 257-о.т. 47; в западна посока улица „Михаил Греков“ в посочения обхват с черна пунктирна линия, съгласно приложения проект, без имотите по т. 4.

3. План-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по части: „Водоснабдяване и Канализация“; „Електроснабдяване“; „Електронни съобщителни мрежи“, „Корекция на река-технологична“; ПТКП-пътно транспортно комуникационен проект с организация на движението; идеен нивелетен проект; паркоустройствен проект.

4. Прекратява производството по одобряване на плана за регулация и застрояване за кв. 5: УПИ VI-3138 „за офиси и склад“; УПИ VII-3139 „за офиси и склад“; УПИ VIII-3140 „за офиси и склад“; за кв. 103: УПИ III-2396 „за бензиностанция, газстанция, ръчна автомивка, сервиз и кафе“; УПИ IV-3666 „за строително производство, склад, офис и обслужване“; за кв. 132: УПИ IV-1010 „за ЖС“, както и за поземлени имоти с идентификатори 68134.4093.2639, 68134.4093.3072 и 68134.4093.2613, които са обозначени в плана за регулация със сив цвят, а в плана за застрояване с черен шрих.

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.

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

На основание чл. 16, ал. 6, изр. 1 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 „Младост“ и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно – нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2022 г., Протокол № .. от2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

8.7.2022 г.

X Десислава Петрова

ЗА ДИРЕКТОР
ДИРЕКЦИЯ ПНО

Signed by: Desislava

Petrova

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев – директор на дирекция „ТП“

арх. Кристиан Мисирджиев - началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Хрисанта Паунова – специалист в отдел „УП“

арх. Св. Качаков – гл. експерт в отдел „УП“

Десислава Петрова - гл. юрисконсулт в дирекция „КМ“