



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 542

на Столичния общински съвет

от 29.06.2023 година

За одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация (ПР) на УПИ II-997,1019,1021 „за обществено обслужване“, кв. 31, м. „Младост 4“, район „Младост“, неразделна част от решение № 552 по протокол № 45/29.07.2009 г. на СОС и наложеното от това изменение на план за регулация на УПИ I-392,394 „за комплексно жилищно строителство и трафопост“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило писмо вх. № САГ № САГ19-ГР00-2139/30.09.2019 г. (изх. № РМЛ19-ГР00-85-(3)/27.09.2019 г.) от главния архитект на район „Младост“ с приложено заявление вх.№ РМЛ19-ГР00-85-[2]/29.07.2019 г. от „Нова Билд Комерс“ ООД за разрешаване изработване на ПУП-изменение на план за регулация за УПИ - I „за обществено жилищно строителство“, кв. 31, м. „Югоизточен град район 4-зона 5“, район „Младост“ и създаване на нов УПИ за ПИ с идентификатори 68134.4089.1019, 68134.4089.1021 и 68134.4089.643.

Към заявлението са приложени пълномощни, декларация; мотивирано предложение за изменение на план за регулация на УПИ I „за обществено жилищно строителство“ в графичен вид с обяснителна записка; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, документи за собственост.

След разглеждане на представените писмени доказателства се установява, че с Решение № 552 по Протокол № 45/29.07.2009 г. на СОС е одобрен ПУП-ПРЗ на м. „Младост 4“, като с т. 1 от обхвата на одобряване на плана за регулация е изключен проектът УПИ II, кв. 31, предвид което административното производство по отношение на този имот е висящо и следва да бъде довършено.

Проектът УПИ II е отреден за ПИ с идентификатори 68134.4089.204, 68134.4089.205 и 68134.4089.392. В УПИ II попада и част от ПИ с идентификатор 68134.4089.643, съгласно кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-15/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГКК. Предвид последвало изменение на кадастралната карта към настоящия

момент в проектен УПИ II попадат ПИ с идентификатори 68134.4089.1021, 68134.4089.1019, 68134.4089.997 и част от ПИ 68134.4089.392, като са заличени ПИ с идентификатори 68134.4089.204, 68134.4089.205 и 68134.4089.643.

По предходния план на м. „Младост 4“, одобрен със Заповед № 346/16.08.1982 г. поземлените имоти попадат в УПИ IV „за общ. жил. строителство“, кв. 24, м. „Югоизточен град район 4 - зона 5“, район „Младост“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2139-[1]/23.10.2019 г. вносителят е информиран, че следва да отстрани непълноти по внесеното мотивирано предложение, като е указано предложението да се изчертае върху актуална кадастрална карта; да се представят скици за имотите от СГКК – гр. София; да се отрази УПИ II от плана на м. „Младост 4“, одобрен с Решение № 552 по Протокол № 45/29.07.2009 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2139-[2]/03.12.2019 г. е внесено ново мотивирано предложение за план за регулация, изработено върху актуална кадастрална основа за създаване на нов УПИ II-997,1019,1021 „за жс“ и наложеното от това изменение границите на УПИ I-392,394 „за комплексно жилищно строителство и трафопост“, кв. 31, м. „Младост 4“, район „Младост“.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2139-[3]/18.12.2019 г. е внесен проект на план за регулация.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2139-[4]/06.01.2020 г. от вносителя отново са изискани скици на поземлените имоти, предмет на плана.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2139-[5]/19.05.2020 г. са приложени скици за ПИ с идентификатори 68134.4089.996, 68134.4089.997 и 68134.4089.998. Допълнително са представени скици за ПИ 68134.4089.1022, 68134.4089.1021, 68134.4089.1020, 68134.4089.1019, 68134.4089.1018, 68134.4089.1017.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2139-[8]/11.08.2020 г. е указано, че производството по одобряване на плана за регулация на УПИ II „за обществено обслужване“, като неразделна част от Решение № 552/29.07.2009 г. на СОС, може да бъде продължено, след представяне на предварителен договор, тъй като УПИ е съставен от имоти, собственост на различни лица.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2139-[13]/18.05.2022 г. от „Ево билд комерс“ ЕООД са представени: нотариален акт № 156, том I, рег. № 2984, дело № 136/30.04.2019 г. за ПИ с идентификатор 68134.4089.643, върху част от който е създаден ПИ с идентификатор 68134.4089.997; скица № 15-307371/23.03.2022 г. за ПИ с идентификатор 68134.4089.997; нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 22, том II, рег. № 8645, дело № 180/24.06.2021 г. за собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4089.1019 и за собственост върху ПИ с идентификатор

68134.4089.1021; скица № 15- 307355/23.03.2022 г. за ПИ с идентификатор 68134.4089.1019, издадена от СГКК - гр. София; скица № 15-307360/23.03.2022 г. за ПИ с идентификатор 68134.4089.1021, издадена от СГКК; комбинирана скица по реда на чл. 16, ал.3 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР); пълномощно; проект за план за регулация за нов УПИ II „за жс“ и изменение на план за регулация за УПИ I-392,394 „за комплексно жилищно строителство и трафопост“, кв. 31, м. „Младост 4“, район „Младост“.

Съгласно действащата кадастрална карта в проектен УПИ II попадат ПИ с идентификатори 68134.4089.1021, 68134.4089.1019, 68134.4089.997, които съгласно посочените по-горе документи са собственост на „Ево билд комерс“ ЕООД и част от ПИ 68134.4089.392, на който собственик е Столична община – район „Младост“.

Предвид горното с писмо изх. № САГ19-ГР00-2139-[14]/06.06.2022 г. до кмета на район „Младост“ е изпратено копие от проекта за изразяване на становище.

Постъпило е писмо изх. № РМЛ19-ГР00-85-[5]/12.10.2022 г. от кмета на район „Младост“, в което е посочено, че в проектен УПИ II попада част от ПИ 68134.4089.392 и предвид липсата на предварителен договор е необходимо да се прекрати производството по цялостния план. Също така е изразено несъгласие с промяна на предназначението на УПИ II от „обществено обслужване“ в „жилищно строителство“ с мотиви: „Отреждането на урегулирания поземлен имот „за жилищно строителство“ ще доведе до уплътняване на застрояването в квартала с още жилищни сгради, с което се нарушават концепциите за пространствено развитие и структурата на територията, съгласно предвижданията на влезлия в сила ПУП. Предвиденото застрояване ще генерира допълнителен автомобилен трафик, който няма да може да се поеме от съществуващата транспортна структура. Ще генерира и допълнителен брой живущи в квартала, а съществуващите обекти на социалната инфраструктура (детски градини, училища и др.) няма да са достатъчни да обслужват нуждите на жителите в квартала. Подкрепя становището на РЕСУТ по протокол № 9/31.08.2022 г. т. 5, с което не приема промяна на предназначението на УПИ II“ .

Предвид становището на кмета на район „Младост“ със заявление вх. № САГ19-ГР00-2139-[16]/14.10.2022 г. е внесен проект на ПР за УПИ II „за обществено обслужване“, кв. 31, м. „Младост 4“, който се отрежда само за ПИ с идентификатори 68134.4089.1021, 68134.4089.1019 и 68134.4089.997, като се изключва частта от ПИ с идентификатор 68134.4089.392.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2139-[17]/21.12.2022 г. проектът е изпратен на кмета на район „Младост“ за становище.

Представено е писмо изх. № РМЛ19-ГР00-85-[7]/13.02.2023 г. от кмета на район „Младост“ в което е посочено, че не възразява по

отношение на проекта, който е разгледан на заседание на РЕСУТ към район „Младост“, т. 4 от протокол № 1/01.02.2023 г. без забележки.

Служебно по преписката е приложена извадка от ПР, одобрен с Решение № 552 по Протокол № 45/29.07.2009 г. на СОС на м. „Младост 4“.

Приложен е протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-71/13.06.2008 г., т. 2, с който е приет проекта на м. „Младост 2“ и Решение № 552 по Протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2139-[19]/15.05.2023 г. на вносителя е указано да представи геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност в обхвата на разработката, придружено с експертна оценка, в съответствие с изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2139-[22]/08.06.2023 г. е представено геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени на 01.06.2023 г. от НАГ-СО със становище по чл.22, ал.3 от НИПОЗССО „Дървета с № 3 и № 4 да се компенсират в съотношение 1:3; дървета с №1 и № 2 да се компенсират в съотношение 1:1.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за продължаване на производството и одобряване на проект на план за регулация за УПИ II „за обществено обслужване“, кв. 31, м. „Младост 4“ е направено от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ „Ево билд комерс“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатори 68134.4089.997, 68134.4089.1019 и 68134.4089.1021, попадащи в проектен УПИ II-204,205,392 по ПРЗ на м. „Младост 4“, одобрен с Решение № 552 по Протокол № 45/29.07.2009 г. на СОС.

Горното се установява от представените документи за собственост и скици, издадени от СГКК-София, както и комбинираната скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С Решение № 552 по Протокол № 45/29.07.2009 г. на Столичен общински съвет е одобрен ПРЗ на м. „Младост 4“. С т. 1 от решението от одобряване на плана за регулация е изключен УПИ II-204,205,392 „за обществено обслужване“, кв. 31, поради непредставен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, което прави производството в тази си част недовършено.

След одобряване на Решение № 552/29.07.2009 г. на СОС за ПИ с идентификатори 68134.4089.204, 68134.4089.205 и 68134.4089.643, попадащи в проектен УПИ II-204,205,392 е одобрено изменение в кадастралната карта, като същите са заличени и са създадени нови ПИ с идентификатори 68134.4089.1019 (предишен идентификатор

68134.4089.204), 68134.4089.1021 (предишен идентификатор 68134.4089.205) и 68134.4089.997 (предишен идентификатор 68134.4089.643 - част), което изменение е направено с оглед издаване на нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 22, том II, рег. № 8645, дело № 180/24.06.2022 г.

На основание представените доказателства се установява, че ПИ с идентификатори 68134.4089.997, 68134.4089.1019 и 68134.4089.1021 са идентични с изключения от одобряване проектен УПИ II- 204,205,392, кв. 31 по Решение № 552/29.07.2009 г. на СОС. В проектен УПИ II попада и малка част от ПИ с идентификатор 68134.4089.392, за която предвид становището на кмета на район „Младост“ не е налице възможност за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

Предвид горното с проекта за ПР се предвижда изменение на границите на проектен УПИ II, който се урегулира по имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.4089.997, 68134.4089.1019 и 68134.4089.1021, собственост на заявителя „Ево билд комерс“ ЕООД, с изключение на частта от ПИ 68134.4089.392. Това е свързано с изменение на границите на контактен УПИ I-392,394 „за комплексно жилищно строителство и трафопост“. Създава се нов УПИ II- 997,1019,1021 „за обществено обслужване“, кв. 31, м. „Младост 4“, район „Младост“.

Конкретното функционално предназначение на УПИ II се запазва същото, което е било при процедирането на цялостния ПРЗ.

Новият УПИ II се отрежда за поземлените имоти съгласно действащата кадастрална карта в съответствие с чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

За одобряване на ИПР на общата регулационна граница на контактен УПИ I-392,394 е доказано основанието на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ – привеждане на регулационните граници по имотни, а за ПР за УПИ II е налице основанието на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ за имотите в КК, обединяването на трите имота в общ УПИ и определяне на конкретно предназначение.

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

Административното производство по одобряване на ПР в частта на кв. 31, УПИ II-997,1019,1021 „за обществено обслужване“ (проектен УПИ II-204,205,392) е проведено като част от производството по одобряване на цялостния ПРЗ на м. „Младост 4“, одобрен с Решение № 552 по Протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС. УПИ II от кв. 31 попада в териториалния обхват на допускането за изработване на проекта, за него са проведени процедурите за съобщаване на заинтересованите лица по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и е проведено обществено обсъждане по чл. 121, ал. 1 от ЗУТ, проведени са съгласувания и проектът е приет от ОЕСУТ.

Предвид горното, доказателствата и мотивите за одобряване на Решение №552 по Протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС са неразделна част от доказателствата и мотивите за одобряване на настоящия проект за план за регулация.

С представянето на нотариалните актове за придобита собственост и за замяна на недвижимите имоти е налице последния елемент от фактическия състав за одобряването на УПИ II, кв. 31, м. „Младост 4“.

С настоящия проект УПИ II се отрежда за имотите по действащата кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ II-997,1019,1021 „за обществено обслужване“ се осигурява по действащата улична регулация.

По действащият ОУП на СО имотите – предмет на плана, попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, предвид което конкретното предназначение „за обществено обслужване“ е допустимо.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал.2, т. 2 от ЗУТ, чл. чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-71/13.06.2008 г., т. 2 и Решение № 552/29.07.2009г. на СОС

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

План за регулация на УПИ II-997,1019,1021 „за обществено обслужване“, кв. 31, м. „Младост 4“, район „Младост“ по сините линии, цифри и текст, представляващ неразделна част от плана за регулация на м. „Младост 4“, одобрен с Решение № 552 по Протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС и наложеното от това изменение на плана за регулация на общата регулационна граница на контактен УПИ I- 392,394 „за комплексно жилищно строителство и трафопост“ по зелените линии, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

С одобряване на настоящия проект планът за застрояване за нов УПИ II-997,1019,1021 „за обществено обслужване“, кв. 31 м. „Младост 4“,

одобрен с Решение № 552 по Протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС, може да се прилага.

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”, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда 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 29.06.2023 г., Протокол № 79, точка 21 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-5902/19.06.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев