



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 856

на Столичния общински съвет

от 14.09.2023 година

За допускане устройството и застрояването на поземлени имоти, попадащи в устройствена зона „Смф2Д“ по ОУП на СО - територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009г, разположени на юг от Софийски околоръстен път, в кадастрални райони 68134.1323 по КККР на район „Надежда“ и 49206.2682 по КККР на с.Мрамор, район Връбница; разрешаване изработването на проект за ПУП-ПРЗ /план за регулация и застрояване/ по чл. 110, ал.1, т.1 от ЗУТ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ на контактната територия при възела на Софийски околоръстен път и Северна скоростна тангента в землището на с. Мрамор, район „Връбница“ и кв. „Требич“, район „Надежда“; разрешаване изработването на парцеларен план /ПП/ по чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ за пътица, обслужващи контактната територия при възела на Софийски околоръстен път и Северна скоростна тангента, райони „Връбница“ и „Надежда“.

Устройственото планиране на урбанизираната територия е в пряка зависимост от промените в общественно-икономическите условия, присъединяването на България към структурата на Европейския съюз и законодателните изисквания към функционирането и качествата на урбанизираната среда, което води до необходимост от изработване на нови устройствени планове, които да регулират и стимулират развитието на съответната територия и да отговорят на настоящата общественно-икономическа ситуация.

Територията, предмет на настоящата разработка, е разположена в северозападната част на гр. София, контактна на възела на „Софийски околоръстен път“ със „Северна скоростна тангента“.

Попада в землищата на с. Мрамор, м. „Тропо“ и кв. „Требич“, м. „Чучулица-Требич“, в административните граници на райони „Връбница“ и „Надежда“, Столична община.

За територията, контактна на пътния възел на „Софийски околоръстен път“ и „Северна скоростна тангента“ и източната граница на

Смесената многофункционална зона, прилежаща на „Мраморско шосе”, съгласно Общия устройствен план на Столична община няма цялостен подробен устройствен план, придружен със схеми на техническата инфраструктура, осигуряващ транспортен достъп до поземлените имоти и създаващ възможност за изграждане на необходимата техническа инфраструктура. „Софийски околовръстен път” - западна дъга е изграден от Агенция „Пътна инфраструктура”, като част Европейски транспортен коридор, свързващ автомагистрала „Люлин” със „Северна скоростна тангента”. „Северната скоростна тангента” е изградена като скоростен път, част от Европейски транспортен коридор E 80.

Изграденият „Софийски околовръстен път“ и „Северната скоростна тангента”, поради класа си не позволяват директно транспортно обслужване на прилежащите територии.

Необходимо е да се изработи подробен устройствен план за цялата територия, с който да се осигури транспортен достъп до поземлените имоти и да се създаде възможност за урегулиране и застрояване на територията, в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Разглежданата територия, предмет на исканото устройствено планиране, е със следния териториален обхват: от запад - източната граница на Смесената многофункционална зона, прилежаща на „Мраморско шосе”, от север - границата на устройствена зона „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), от изток - пътен възел „Софийски околовръстен път”-„Северна скоростна тангента“, от юг - „Земеделска зона със специфичен режим” (Ссп)” по ОУП на Столична община, съгласно схема с обхват, която е неразделна част от заданието за изработване на ПУП. В териториалния обхват не попадат урегулираните поземлени имоти с влязъл в сила подробен устройствен план.

Имотите, контактни от юг на Софийски околовръстен път, по Общия устройствен план на Столична община, приет с решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009 г., попадат в територия, определена за далекоперспективно развитие - „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район в територия, определена за далекоперспективно развитие” (Смф2Д), съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания” с пределно допустими параметри – макс. плътност 60%, макс. Кинт 1.2, мин. озел. 30% и максимална кота корниз съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания” за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Раздел IV, Глава Трета от ЗУТ - Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване. Показателите са за зони, тангиращи републиканската пътна мрежа, трансевропейските коридори и други

пътища с активен транспортен трафик в околорадския район; площите с жилищно предназначение не могат да надхвърлят 60% от общата разгърната застроена площ (РЗП) за всеки УПИ.

Съгласно чл.15, ал.2 от ЗУЗСО (ДВ, бр.13 от 10.4.2018 г.) устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет и при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране.

Имотите, контактни от северната страна на Софийски околовръстен път, по Общия устройствен план на Столична община, приет с решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009 г., попадат в „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги” (Пмс), с пределно допустими параметри - макс. плътност 50%, макс. Кинт 1.5, мин. озел. 35% и максимална кота корниз съгласно т.5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания” за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Раздел IV, Глава Трета от ЗУТ - Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване.

В съответствие с предвижданията на ОУП на СО и във връзка с нуждата от решаване на проблеми от инфраструктурен и градоустройствен характер, за имотите, контактни на Софийски околовръстен път, попадащи в устройствени зони „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район в територия, определена за далекоперспективно развитие” (Смф2Д) и „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги” (Пмс), е необходимо да се изработи план за регулация и застрояване по чл. 110, ал.1, т.1 с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ. С одобряването на плана за регулация и застрояване ще се осигурят условия за транспортен достъп и възможност за целесъобразно урегулиране и застрояване на имотите и за реализация на необходимите публични обекти и елементи на техническата инфраструктура.

Поради обстоятелството, че е невъзможно директно транспортно обслужване на прилежащите територии от „Софийски околовръстен път“ и „Северната скоростна тангента” поради класа им, трябва да се предвиди изграждане на пътна мрежа, разположена в „Земеделска зона със специфичен режим” (Ссп), с пределно допустими параметри - пл. 1%, Кинт 0,02, озел. 20% - Тази зона по същество е земеделска, но със специфичен режим, допускащ допълнителни обслужващи функции за аграрен туризъм и отдых. Застрояване без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска при спазване на изискванията за устройство на зоната Ссб.

Предвид гореизложеното за осигуряване на необходимия транспортен достъп до имотите в обхвата на ПУП по реда на чл. 16 и като алтернативна пътна връзка между „Софийски околоръстен път” и „Северна скоростна тангента”, с цел обслужване на контактната територия е необходимо да се изработи проект за парцеларен план за пътища, обслужващи контактната територия при възела на Софийски околоръстен път и Северна скоростна тангента, райони „Връбница“ и „Надежда”.

В съответствие с изискването на чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ служебно е изготвено задание за изработване на подробен устройствен план- план за регулация и застрояване, съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с прилагане чл. 16 от ЗУТ за гореописаната територия и парцеларен план за пътищата, за информация относно устройствените условия, както и за поставяне на изисквания от страна на възложителя към проектанския колектив по отношение обема и съдържанието на проектната разработка.

Заданието е съставено служебно, съгласно изискването на чл. 125, ал.2 от ЗУТ. Същото съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В заданието е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Проектът за ПУП ще се изработи служебно като се възложи по реда на чл.124, ал.1 от ЗУТ във връзка с чл. 126 от ЗУТ.

Компетентен да допусне устройство и застрояване преди 2025 г., както и да разреши изработването на парцеларен план и план за регулация и застрояване е Столичният общински съвет на основание чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.124а, ал.1 и ал.5 от ЗУТ, чл.124б, ал.1 от ЗУТ, чл. 15 от ЗУЗСО, чл.110, ал.1, т.1 и т.5 от ЗУТ, чл.16 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, чл. 64 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5, устройствени зони „Ссп“, „Смф2Д“, „Пмс“, задание по чл. 125 от ЗУТ

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

РЕШИ:

1. Допуска устройството и застрояването на поземлените имоти, попадащи в устройствена зона „Смф2Д“ по ОУП на СО - територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г., разположени на юг от Софийски околовръстен път, в кадастрални райони 68134.1323 по КККР на район „Надежда“ и 49206.2682 по КККР на с. Мрамор, район „Връбница“.

2. Разрешава изработване на ПУП-ПРЗ /план за регулация и застрояване/ по чл. 110, ал.1, т.1 от ЗУТ с прилагане на чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ на контактната територия при възела на Софийски околовръстен път и Северна скоростна тангента в землището на с. Мрамор, район „Връбница“ и кв. „Требич“, район „Надежда“ в обхват по приложената към заданието схема.

3. Разрешава изработване на парцеларен план /ПП/ по чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ за пътища, обслужващи контактната територия при възела на Софийски околовръстен път и Северна скоростна тангента, райони „Връбница“ и „Надежда“ в обхват по приложената към заданието схема.

4. Одобрява задание за изработване на подробен устройствен план - ПРЗ /план за регулация и застрояване/ по смисъла на чл. 110, ал.1, т.1 от ЗУТ с прилагане на чл. 16 от ЗУТ на контактната територия при възела на Софийски околовръстен път и Северна скоростна тангента в землището на с. Мрамор и кв. „Требич“, райони „Връбница“ и „Надежда“ и ПУП-ПП /парцеларен план/ по смисъла на чл.110, ал.1, т.5 от ЗУТ за пътища, обслужващи контактната територия при възела на Софийски околовръстен път и Северна скоростна тангента, райони „Връбница“ и „Надежда“, което задание е неразделна част от настоящото решение.

5. Проектът да се изработи при спазване на следните задължителни предписания:

5.1. Съгласно Общия устройствен план на Столична община, приет с решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009 г., територията в гореописания обхват попада в следните устройствени зони: „Земеделска зона със специфичен режим“ (Ссп), с пределно допустими параметри – пл. 1%, Кинт 0,02, озел. 20% - тази зона по същество е земеделска, но със специфичен режим, допускащ допълнителни обслужващи функции за аграрен туризъм и отдих.

Застрояване без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска при спазване на изискванията за устройство на зоната Ссб. Забранява се изграждане на големи животновъдни ферми за промишлено животновъдство, изсичането на съществуващата дървесна растителност и покриването и/или засипването на дерета и водни течения. Извън допустимото за зоната Ссб застрояване, без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска и допълнително застрояване за обслужването на аграрния туризъм, съобразно посочените параметри, като застроената площ в един поземлен имот не може да надхвърля 300 кв.м.

Мин. 10% от застроения двор да бъде с трайни дървесни насаждения. Застрояване за нуждите на аграрния туризъм се допуска след изграждането на постройките, свързани с ползването на земеделските земи; „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район в територия, определена за далекоперспективно развитие” (Смф2Д), с пределно допустими параметри – макс. плътност 60%, макс. Кинт 1.2, мин. озел. 30% и максимална кота корниз съгласно т.5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания” за Урбанизирани територии, Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и Раздел IV, Глава Трета от ЗУТ - Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване.

Показателите са за зони, тангиращи републиканската пътна мрежа, трансевропейските коридори и други пътища с активен транспортен трафик в околградския район; площите с жилищно предназначение не могат да надхвърлят 60% от общата разгърната застроена площ (РЗП) за всеки УПИ; „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги” (Пмс), с пределно допустими параметри – макс. плътност 50%, макс. Кинт 1.5, мин. озел. 35% и максимална кота корниз съгласно т.5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания” за Урбанизирани територии, Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и Раздел IV, Глава Трета от ЗУТ - Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване.

Проектът за ПУП-ПРЗ и за парцеларен план да се изработят върху одобрена кадастрална карта и специализирана кадастрална карта, при спазване на Наредба №8 на МРРБ/2004г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. Да се изпълни съобразно действащата нормативна уредба по устройствено планиране - ЗУТ, ЗУЗСО, поднормативните им актове.

5.2. Да се изготви експертна оценка на съществуващата растителност по чл.19 от ЗУЗСО.

5.3. Да се изиска становище на РИОСВ-София за необходимостта от извършване на екологична оценка и ОС към ПУП по ЗООС и ЗБР. Да се спази чл. 16, ал. 5 от ЗУТ.

5.4. Да се представят изходни данни от „Електроразпределителни мрежи-запад“ ЕАД, „Софийска вода“ АД, „Овергаз мрежи“ АД и „Булгартрансгаз“ ЕАД.

5.5. Да се изготвят план-схеми по чл.108 от ЗУТ за инженерна геология и хидрогеология; водоснабдяване и канализация; за електроснабдяване; далекосъобщителна и слаботокова мрежа; газоснабдяване; вертикално планиране и подробен транспортно-комуникационен план.

5.6. Да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КК и съгласуване на проекта за ПУП от СГКК-София на

основание чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР.

5.7. Да се изготвят пазарни оценки по чл.210 от ЗУТ, като се спази чл. 16, ал.4, изр. 3 от ЗУТ. Да се спази чл.16, ал.2 във връзка с чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

6. Проектът да се възложи по реда на чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ за сметка на общинския бюджет, като избор на изпълнител следва да се проведе по реда на ЗОП, съгласно разпоредбата на чл. 126, ал. 1 от ЗУТ.

7. Контрол по изпълнението на решението възлага на директора Дирекция „Териториално планиране” на Столична община.

8. Решението да се разгласи по реда на чл.124б, ал. 2 от общинската администрация на район „Надежда“ и район „Връбница“ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия - предмет на плана и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“.

9. Решението и одобреното задание да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com).

10. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на район „Надежда” и на кмета на район „Връбница“ за сведение и изпълнение.

11. На основание чл. 21, ал. 5, изр. 1 от АПК и чл.124б, ал. 4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 14.09.2023 г., Протокол № 82, точка 43 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-8154/01.09.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев