



11.3.2025 г.

X САГ19-ТП00-384-[267]/11....
РЕГ. HOMEP

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

**ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТи правилата на чл. 16 от ЗУТ на част от местност „Горубляне 2“ и план – схеми на инженерната инфраструктура в обхват: част от нови квартали 112, 113, 117, 5 и квартал 114, нови улици в обхвата, район „Младост“ СО.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 1 във връзка със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на СО и чл. 68, ал. 4 от Правилника за организация и дейността на СОС, предлагам на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТи правилата на чл. 16 от ЗУТ на част от местност „Горубляне 2“ и план – схеми на инженерната инфраструктура в обхват: част от нови квартали 112, 113, 117, 5 и квартал 114, нови улици в обхвата, район „Младост“ СО.

В обхвата на проекта попадат поземлени имоти, които са общинска собственост. Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план – Проект за ПРЗ и ПР-2 комплекта по 1бр. оригинали на недеформируема основа и един комплект оригинал на хартия за архива на СОС; Обяснителна записка.

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС. Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план – Проект за ПРЗ-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС Проект на подробен устройствен план – Проект за ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; План-схеми по части: „Електроснабдяване“– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Електронни съобщителни мрежи“ с обяснителна записка– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Газоснабдяване“ с – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Нивелетен проект“ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „ПТКП“ с обяснителна записка – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Инженерна геология и хидрология“– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС

4. План-схеми по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ на техническата инфраструктура по части:
 - 4.1. „Електроснабдяване“ с обяснителна записка
 - 4.2. „Електронни съобщителни мрежи“ с обяснителна записка
 - 4.3. „Водоснабдяване и канализация“ с обяснителна записка
 - 4.4. „Газоснабдяване“ с обяснителна записка
 - 4.5. „Нивелетен проект“ с обяснителна записка
 - 4.6. „Подробен комуникационн-транспортен план“ с обяснителна записка
 - 4.7. „Инженерна геология и хидрология“ към ПУП

5. Протоколи на ОЕСУТ

№ ЕС-Г-67/17.11.2020 г., т. 1 от gon. т.

https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=protokoli_oesut%2FGRAD_KOM%2F2020%2F201117.pdf

№ ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 17

https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=protokoli_oesut%2FGRAD_KOM%2F2021%2F210629.pdf

№ ЕС-Г-11/14.02.2023 г., т. 15

https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=protokoli_oesut%2FGRAD_KOM%2F2023%2F230214.pdf

№ ЕС-Г-34/09.05.2023 г., т.17

https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=protokoli_oesut%2FGRAD_KOM%2F2023%2F230509.pdf

№ ЕС-Г-65/23.08.2023 г., т.7

https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=protokoli_oesut%2FGRAD_KOM%2F2023%2F230823.pdf

№ ЕС-Г-76/26.11.2024 г., т. 36

https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=protokoli_oesut%2FGRAD_KOM%2F2024%2F241126.pdf

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=QSm5Y3222I4=>



ДОКЛАД 384.docx

1.



ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ 384.docx

2.



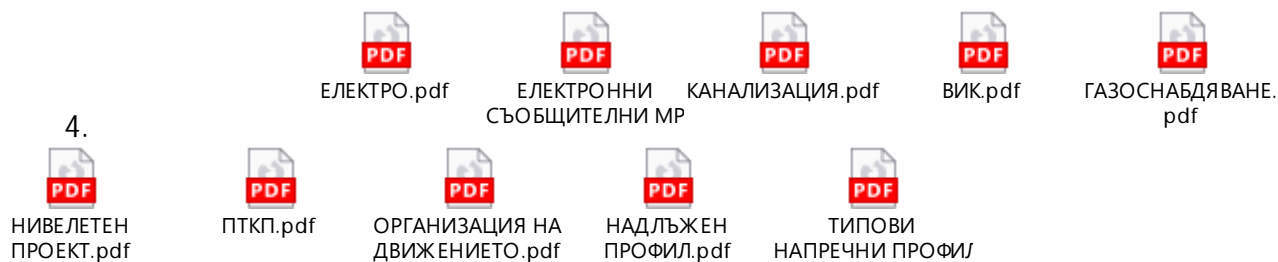
ПР.pdf

3.



ПР3.pdf

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС. Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план – Проект за ПР3-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС Проект на подробен устройствен план – Проект за ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; План-схеми по части: „Електроснабдяване“– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Електронни съобщителни мрежи“ с обяснителна записка– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Газоснабдяване“ с – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Нивелетен проект“ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „ПТКП“ с обяснителна записка – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Инженерна геология и хидрология“– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС



ВНОСИТЕЛ:

11.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

11.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Директор Дирекция
"Териториално планиране"

Съгласували чрез АИСНАГ:

гл. юрк. Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“
арх. Димитър Токов – Вр.и.г. Началник отгел „УП“

Изготвили:

арх. Светослав Качаков /Главен експерт в отгел „УП“/
инж. Марияна Недялкова /Главен експерт в отгел „УП“/
Десислава Петрова -/гл. юрисконсулт в Дирекция „ПНО“/

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС. Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план – Проект за ПРЗ-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС Проект на подробен устройствен план – Проект за ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; План-схеми по части: „Електроснабдяване“– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Електронни съобщителни мрежи“ с обяснителна записка– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Газоснабдяване“ с – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Нивелетен проект“ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „ПТКП“ с обяснителна записка – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; „Инженерна геология и хидрология“– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

**ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

от

арх. Стефан Аспарухов – ВР.И.Д. главен архитект на Столична община и директор на
дирекция „Териториално планиране“ към Направление „Архитектура и
градоустройство“ СО

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ и правилата на чл. 16 от ЗУТ на част от местност „Горубляне 2“ и план – схеми на инженерната инфраструктура в обхват: част от нови квартали 112, 113, 117, 5 и квартал 114, нови улици в обхвата, район „Младост“ СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

Територията, предмет на настоящия подробен устройствен план попада в обхвата на действащия подробен устройствен план на местност ж.к. „Горубляне 2“, одобрен със заповед № РД-50-09-252/18.09.1985 г. на главния архитект на София.

Подробният устройствен план на ж.к. „Горубляне 2“ е приет при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му, с технически параметри на уличната мрежа, отреждания и предназначения на имотите, които не са приложими при сега действащите норми. В обхвата на плана попадат и поземлени имоти, възстановени по реда на реституционните закони, за които е необходимо да се спазят изискванията на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ.

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 на чл.16 от ЗУТ, ПУП–план за преструктуриране на жилищни комплекси съгласно чл. 110, ал.4 от ЗУТ за част от територията на местности „Горубляне 2“, „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и местност „Горубляне 3“ и кв.„Горубляне“ и ПУП–изменение на план за регулация на част от ул. „Михаил Греков“, район „Младост“ с три отделни териториални обхвата, в зависимост от вида ПУП.

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

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

Заданието е подложено на обществено обсъждане, съгласно чл. 4, ал. 2, т. 2.2 от Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на Столична община и съгласно заповед № РМЛ19-РД09-184/22.05.2019 г. на вр.и.г. кмет на район „Младост“.

С писмо вх. № САГ18-ДРОО-1125-[35]/26.06.2019 г. на вр.и.г. кмет на район „Младост“ е приложена документацията от проведената процедура по обществено обсъждане на заданието, като е удостоверено, че са постъпили 13 броя заявления и становища.

По отделните предложения и възражения, постъпили в хода на общественото обсъждане са взети мотивирани решения за тяхното приемане или неприемане.

След общественото обсъждане на заданието и разглеждане на постъпилите предложения, на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-50/02.07.2019 г., решение по т.7, допълнителна е взето решение различните видове подробните устройствени планове да се разделят в отделни административни производства със самостоятелни административни актове за разрешаването им.

По предложение с вх. № РМЛ18-ДРОО-21-[16]/06.06.2019 и №САГ16-ГРОО-560-[19]/06.06.2019 г. от собствениците на поземлени имоти с идентификатори 68134.4084.5907, 68134.4084.5908, 68134.4084.5909, 68134.4084.5910, 68134.4084.5911, 68134.4084.5912, 68134.4084.5913, 68134.4084.6014, 68134.4084.6034, 68134.4084.6035, 68134.4084.324 по ККР на район „Младост“ на м. ж.к. „Горубляне 2“ е взето решение за изключване от обхвата на заданието на техните имоти, поради това, че със заповед № РД-09-50-241/27.03.2015 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план за същите.

В обхвата на м. „Горубляне“ по служебно възлагане е разработена транспортно-комуникационна схема и подробен комуникационно-транспортен план за част от артериите от първостепенната улична мрежа, които са 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.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община територията на подробния устройствен план за частта от местност ж.к. „Горубляне 2“ попада в следните устройствени зони:

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

За територията на м. „Горубляне 2“ са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри със заповед № РД-18-35 от 09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със заповед № РА50-630/23.08.2019 г. е наредено служебно изработването на ПУП-план за регулация и застрояване за преструктуриране на част на м. „Горубляне 2“, без поземлени имоти с идентификатори 68134.4084.5907, 68134.4084.5908, 68134.4084.5909, 68134.4084.5910, 68134.4084.5911, 68134.4084.5912, 68134.4084.5913, 68134.4084.6014, 68134.4084.6034, 68134.4084.6035, 68134.4084.324 по ККР на район „Младост“, за които е налице висящо производство по одобряване на ПУП, като за същите се продължава започналата устройствена процедура, разрешена със заповед № РД-09-50-241/27.03.2015 г. на главния архитект на СО.

В територията, контактна на настоящата устройствена процедура, за част от м. „Горубляне 2“, с решение № 551/25.07.2019 г. 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-план за регулация и застрояване за преструктуриране по реда и условията на чл. 22 от ЗУТ на м. „Горубляне 2“ и план – схеми на инженерната инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и съгласно транспортно-комуникационна схема и ПТКП за част от артериите от първостепенната улична мрежа, район „Младост“ СО.

Проектът е изработен, съгласно служебното възлагане - двуфазно - като предварителен и окончателен.

Представени са изходни данни от: „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, (сега „ЕРМ Запад“ ЕАД) „Объргаз мрежи“ АД, „Виваком“-„БТК“ ЕАД.

Проведена е процедура за предварително запознаване на гражданите с проекта чрез район „Младост“.

Предварителният проект, заедно с постъпилите възражения, мотивирани предложения и препоръки, са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1 и протокол № ЕС-Г-67/17.11.2020 г., т. 1 от допълнителните точки, като са изложени мотиви за тяхното приемане или неприемане и са дадени служебни предложения за коригиране на проекта.

Представен е окончателен проект за план за регулация и застрояване с отразени препоръки и служебни предложения, след проведеното предварително запознаване с проекта.

Към проекта е приложено заснемане на растителността по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, придружено от експертна оценка в обхвата на разработката.

Представени са: план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; план-схема „Електронни съобщителни мрежи“ съгласувана с „Виваком“ БТК ЕАД; план-схема „Газоснабдяване“, съгласувана от „Объргаз мрежи“ АД с „Организация на движението“ към ПКТП, План за вертикално планиране, Инженерна геология и хидрология. План-схеми по част ВиК са разработени в цялост за територията в обхвата на ПУП, който е разрешен с решение на СОС № 551/25.07.2019 г. на СОС по протокол № 80, точка 37 от дневния ред.

Представени са експертни оценки за определяне на пазарна цена на поземлените имоти преди уреждането им и на урегулираните поземлени имоти в обхвата на проекта за ПУП, които са приети на заседание на комисията за определяне на пазарни

оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ с протокол № ЕС-ПО-1/09.02.2021 г., т. 2.

Проведена е процедура по съобщаване на окончателния проект 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 изх. № РМЛ21-ГРОО-126-[10]/28.05.2021 г. на район „Младост“ с приложени доказателствата за проведените процедури и постъпилите възражения и предложения. Проектът е разгледан на заседание на РЕСУТ на район „Младост“, т. 2 от протокол № 5 от 19.05.2021 г., като са изразени становище и предложения.

С протокол № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 17 от ОЕСУТ са разгледани постъпилите възражения, предложения и становища, като е направено следното служебно предложение: „Проектите да се преработят по уважените възражения и предложения. За преработените проекти да се проведе процедурата по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.“

Представен е протокол от заседание на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори от 13.10.2021 г. и заверена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от 14.10.2021 г.

Представено е становище от СДВР, отдел „Пътна полиция“ рег. № ОД 433200-47508/29.04.2021 г. и протокол № 11 от 23.03.2021 г., т.2 от заседание на Постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при СО, с които са приети „Организация на движението“ за ПТКП към ПУП.

За новите урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един поземлен имот са представени съгласия с нотариално заверени подписи в изпълнение на чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ.

Представени са преработени проекти, съгласно изискванията на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 17.

Проведена е процедура по съобщаване на проекта на основание чл. 128, ал. 1 във връзка с чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

С писмо изх. № РМЛ21-ВКО8-1836-[57]/09.01.2023 г., (вх. № САГ19-ТПОО-384-[211]/10.01.2023 г.) от кмета на район „Младост“ СО са представени доказателства, че проектът е съобщен в ДВ, бр. 79/04.10.2022 г., стр. 71. Удостоверено е, че при проведената процедура по обществено обсъждане на проекта, наредено със заповед № РМЛ22-РДО9-765/15.11.2022 г. на кмета на район „Младост“ не са постъпили становища. Постъпило е възражение с рег. № РМЛ21-ВКО8-1836-[51]/03.11.2022 г. Проектът заедно с постъпилото възражение са разгледани на заседание на РЕСУТ – т. 3, протокол № 14/21.12.2022 г., като експертният съвет е предложил да се изследва техническата възможност за по - добър транспортен достъп. Представено е решение от проектанта на ПУП в графичен вид, с което се удовлетворява възражение с № РМЛ21-ВКО8-1836-[51]/03.11.2022 г.

С протокол № ЕС-Г-11/14.02.2023 г., т. 15 от ОЕСУТ са разгледани постъпилото възражение, предложения и становища, като са направени служебни предложения.

В процеса на изработване на проекта по чл. 65, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри е установена промяна в контактен на плана поземлен имот с идентификатор 68134.4084.1335, което е довело до промяна в границите на ПИ 68134.4084.1375 и ПИ 68134.4084.10. Проектантите са представили проектно решение, което прецизира геометрично измененията в одобрената кадастрална карта в обхват

на УПИ V-1375 „за жс“ от кв. 112 и УПИ XXXIV „за тп“, УПИ XXXIII-10 „за жс“, кв. 113 при запазване на процента на редукция. Прецизираната геометрия на УПИ не води до промяна в плана за застрояване.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-34/09.05.2023 г. т. 17, като са направени служебни предложения.

В изпълнение на направените служебни предложения е представен преработен проект, придружен от експертни оценки в преработената част, приети с протокол № ЕС-ПО-6/26.05.2023 г., т. 1.

Проведена е процедура по съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 11 от ЗУТ. С писмо на кмета на район „Младост“ СО № РМЛ21-ВКО8-1836-[59]/14.08.2023 г., вх. № САГ19-ТПО0-384-[241]/14.08.2023 г. е удостоверено за проведена процедура по съобщаване на проекта чрез ДВ, бр. 59/11.07.2023 г. Удостоверено е, че при проведената процедура не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол ОЕСУТ № ЕС-Г-65/23.08.2023 г., т.7. Представено е Решение № СО-156-ЕО/2023 г. на директора на РИОСВ с изх. № 5055-10571/06.10.2023 г. Представено е удостоверение за приемане на проекта по чл. 65, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Представени са проекти, в които е отразен контактен ПУП с влязло в сила Решение на СОС № 579 по Протокол № 60 от 21.07.2022 г., т. 43, - 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, влязъл в законна сила след процедури в АССГ. Отражена е контактната кадастрална карта. Проектите са проверени за съответствието с цифровите модели поддържани от Столична община.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

С издадената заповед № РА50-630/23.08.2019 г. на главния архитект на СО е наредено служебно да се изработи проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс по реда на чл. 22 от ЗУТ на част от местност „Горубляне 2“ и план – схеми на инженерната инфраструктура, съгласно транспортно-комуникационна схема и ПТКП за част от артериите от първостепенната улична мрежа, приети с Протокол № ЕС-Г-18 от 12.03.2019 г. на ОЕСУТ за територията на м. „Горубляне“.

За територията на м. „Горубляне 2“ са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри със заповед № РД-18-35 от 09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Регулационните граници на УПИ и отрежданията за поземлените имоти в предвижданията на ПУП за м. „Горубляне 2“, одобрен със заповед № РД-50-09-252/18.09.1985 г. на главния архитект на София, са в противоречие с данните за собствеността по влязлата в сила КК.

С оглед на настъпилите промени в общественно-икономическите и устройствените условия от 1985 г., при които е бил съставен цялостния план на тази част от територията на район „Младост“, е налице основание за изменението на ПУП по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Предвид комплексното застрояване за територията на местност ж.к. „Горубляне 2“, район „Младост“ и с оглед нормата на т. 2 от Приложение към чл. 3, ал. 2

от ЗУЗСО е изработен ПУП-план за регулация и застрояване за преструктуриране на м. „Горубляне 2“ за осигуряването на условия за изграждането на необходимите публични обекти, елементите на техническата инфраструктура и целесъобразното устройство на имотите попадащи в обхвата и спазване на чл. 22 от ЗУТ с прилагане на изискванията на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ.

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

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

С проекта за ПУП – ИПР се дава възможност за изграждането на необходимите публични обекти: улици, нови урегулирани поземлени имоти с предназначение за „озеленяване“, нови УПИ с предназначение „за подземни гаражи и за покривно озеленяване“. Създадени са нови урегулирани поземлени имоти с предназначение „за тп“, които са част от публичната инженерна инфраструктура. В границите на новата улична регулация са предвидени публични открити паркоместа. При урегулиране на територията в посоченият с черен пунктир обхват се прилага нормата на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ във връзка с чл. 16 от ЗУТ.

С плана за регулация се създават УПИ, предназначени „за жилищно строителство“ на съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване. Прилежащите площи са определени по правилата на Приложение No 1 към чл. 21 от Наредба No 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, като е отчетено съществуващото положение на сградите, терена и съществуващата висока гървесна растителност. Спазена е разпоредбата на чл. 22, ал. 7, изр. 1 от ЗУТ.

Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредба No 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В съществуващия жилищен комплекс, какъвто е ж.к. „Горубляне 2“, следва да се предвидят обществени озеленени площи, които трябва да заемат най-малко 15% от общата територия на жилищния комплекс. В случая предвидения процент 15% от общата територия на жилищния комплекс зелени площ за широко обществено ползване е постигнат. Озеленените площи са предвидени в междублоковите пространства във всеки един от кварталите в плана за обслужване на реализираното жилищно строителство и са невелика част, елемент от едно комплексно по своя характер мероприятие. Тяхното предназначение е да обслужват основното мероприятие и те са елемент от благоустрояването на целия жилищен комплекс. УПИ, предназначени за озеленяване, стават част от зелената система на СО и попадащите в тях имоти на физически и юридически лица се урегулират по реда на чл. 22, ал. 8 във връзка с чл. 16 от ЗУТ.

Създадени са отделни УПИ за изградените трансформаторни постове на територията при спазване изискванията на чл. 60, ал. 3 от Наредба No 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, като са предвидени и нови такива.

С проектът за преструктуриране на жилищния комплекс на местност ж.к. „Горубляне 2“ са определени равностойни урегулирани имоти за всички имоти, възстановени по реда на реституционните закони при спазване на ал. 6 и правилата на чл. 16 от ЗУТ, без да се засягат новообразуваните урегулирани имоти за съществуващите сгради в нов кв. 113, нов УПИ XXVI-326 „за жс“ и в нов кв. 114, нов УПИ VI-9426 „за жс“. При урегулиране на имотите, които са възстановени по реда на

реституционните закони е постигнат коефициент на редукция от 18%, с което не е надвишен максимално допустимият процент на редукция от 25 %, с което е спазена нормата на чл. 16, ал. 1, изречение 2 от ЗУТ. Представени са експертни оценки за определяне на пазарна цена на поземлените имоти преди урежулирането им и на урежулираните поземлени имоти в обхвата на проекта за ПУП. Оценките са приети на заседание на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ с протокол № ЕС-ПО-1/09.02.2021 г., т. 2. Новите оценки за преработените части от проекта, съгласно решенията на ОЕСУТ, са приети с протокол № ЕС-ПО-6/26.05.2023 г., т. 1. Оценките са съобщени едновременно с проектите, с което е спазена нормата на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ.

За реализираните сгради с идентификатори 68134.4084.324.6, 68134.4084.4104.1, 68134.4084.3594.1, 68134.4084.324.5, за които в хода на административното производство са представени доказателства, че са законно изградени, са създадени урежулирани поземлени имоти, както следва: в нов квартал 113, нов УПИ XXXVIII-324 „за жилищни, търговско складови и безвредни произв.“, нов УПИ XXXII-324 „за жилищни, търговско складови и безвредни произв.“, нов УПИ XLIII-324 „за жилищни, търговско складови и безвредни произв.“, нов УПИ XXXVII-324 „за жилищни, търговско складови и безвредни произв.“, като ПИ 68134.4084.324 е общинска собственост, съгласно имотен регистър към ККР.

Предвидената с проекта нова улична регулация е свързана с контактната на плана улична регулация и осигурява транспортно комуникационното обслужване на всички урежулирани поземлени имоти в обхвата, с което е изпълнена нормата на чл. 14, ал. 1, ал. 3, ал. 4 от ЗУТ. Проектът е съгласуван, като е изразено становище от СДВР, отдел „Пътна полиция“ с рег. № ОД 433200-47508/29.04.2021 г. и протокол № 11 от 23.03.2021 г. от заседание на Постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при СО, с които са приети „Организация на движението“ за ПТКП към ПУП.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община територията на подробния устройствен план за частта от местност ж.к. „Горубляне 2“ попада в следните устройствени зони:

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

С плана за застрояване се потвърждават съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване и законно изградените обществено-обслужващи сгради.

Новопредвиденото застрояване е свободно или свързано като начин на застрояване и ниско, средно и високо като характер на застрояване с обществено-обслужваща или жилищна функция, съобразно нуждите от такова застрояване в комплекса въз основа на направения анализ на територията.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на параметрите на застрояване за устройствена зона „Жк“ при спазване и на показателите за отделните квартали, с което е спазено изискването на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния между новопредвидените и съществуващите сгради по правилата за комплексно застрояване, чл.33 от ЗУТ, Наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ – Наредба No 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, Приложение 2 към чл. 81, както и изискванията за разстояния до границите на УПИ по чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал.1, ал. 2 от ЗУТ по отношение застрояването с нежилищно предназначение и изискванията за разстояния през улица по чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

В устройствена зона „Жм“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО попада нов УПИ V- „за подземен гараж и за покривно озеленяване“ от нов кв. 117, като в границите на УПИ не се предвижда надземно застрояване, а публичен подземен паркинг-гараж.

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

Конкретното разположение на строежите ще се определи с виза за проектиране по чл. 140 от ЗУТ или работен устройствен план, когато изработването му е задължително.

С плана е предвидено изграждане на наземни обществени паркинги, които решават проблемите в комплекса с паркирането; създават се условия за провеждане на пешеходното движение чрез изграждане на тротоари и пешеходни алеи, което е в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.

На основание чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към проектите за ПУП се одобряват план-схеми за електроснабдяването, водоснабдяване, канализация, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщителна слаботоково мрежа, вертикално планиране. С план-схемите се определят вида и техническите размери на мрежите и съоръженията.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ за реструктуриране на жилищния комплекс от компетентния за това орган със заповед № РА50-630/23.08.2019 г. на главния архитект на СО, проектът заедно с пазарните оценки и план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1, ал. 11 от ЗУТ на заинтересованите лица, проведено е обществено обсъждане, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представени са съгласувани с експлоатационните дружества план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с приложено становище, план-схема „Електронни съобщителни мрежи“ съгласувана с „Виваком“ БТК ЕАД, план-схема за газоснабдяване съгласувана от „Овергаз мрежи“ АД.

Представен е Протокол от заседание на Постоянна комисия по Опазване на околната среда, земеделие и гори от дата 12.10.2021 г. и заверена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от дата 14.10.2022 г.

Представено е становище от СДВР, отдел „Пътна полиция“ рег. № ОД 433200-47508/29.04.2021 г. и Протокол № 11 от 23.03.2021 г. от заседание на постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при СО, с които са приети „Организация на движението“ за ПТКП към ПУП.

Приложени са план за вертикално планиране, Инженерна геология и хидрология. План-схеми по част ВиК са разработени в цялост за територията в обхвата на ПУП, който е разрешен с Решение на СОС № 551 по Протокол № 80, точка 37 от дневния ред на СОС.

Представено е становище на директора на РИОСВ.

Представено е удостоверение за приемане на проекта по чл. 65, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

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.

Проектът е в интерес на Столична община за развитието на значителна част от територията на София. Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ. С изработването и одобряването на проект за ПУП за територията на м. ж.к. „Торубляне 2“ по реда на чл. 22 от ЗУТ ще се осигурят условия за изграждане на необходимите публични обекти, елементите на техническата инфраструктура и целесъобразното устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

С оглед на гореизложеното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 4 от ЗУТ, чл. 22, ал. 4-7, чл. 22, ал. 8 във връзка с чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4, ал. 5, т. 2 и ал. 6 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 1, 2, 4, 5, чл. 32, чл. 33 и чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ, схематични положения 1, 2, 5, 15 от Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, т. 2 за (Жк), т. 4 за (Жм), т. 32 за (Зп) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, Протоколи № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1 и протокол № ЕС-Г-67/17.11.2020 г., т. 1 от допълнителните точки, № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 17, № ЕС-Г-11/14.02.2023 г., т. 15, № ЕС-Г-34/09.05.2023 г. т.17, № ЕС-Г-65/23.08.2023 г., т.7, № ЕС-Г-76/26.11.2024 г., т. 36, чл. 68, ал. 1 във връзка със заповед № СОА25-РДО9-1193/03.02.2025 г. на кмета на СО и чл. 68, ал. 4 от Правилника за организация и дейността на СОС, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

11.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР.И.Д. Главен архитект
На Столична община

11.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Директор Дирекция
"Териториално планиране"



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 за преструктуриране на жилищния комплекс по реда на чл. 22 от ЗУТ на част от местност „Горубляне 2“ и план – схеми на инженерната инфраструктура в обхват: част от нови квартали 112,113,117,5 и квартал 114, нови улици в обхвата, район „Младост“ СО.

Мотиви: Територията, предмет на настоящия подробен устройствен план попада в обхвата на действащия подробен устройствен план на местност ж.к. „Горубляне 2“, одобрен със заповед № РД-50-09-252/18.09.1985 г. на главния архитект на София.

Подробният устройствен план на ж.к. „Горубляне 2“ е приет при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му, с технически параметри на уличната мрежа, отреждания и предназначения на имотите, които не са приложими при сега действащите норми. В обхвата на плана попадат и поземлени имоти, възстановени по реда на реституционните закони, за които е необходимо да се спазят изискванията на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ.

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 на чл.16 от ЗУТ, ПУП–план за преструктуриране на жилищни комплекси съгласно чл. 110, ал.4 от ЗУТ за част от територията на местности „Горубляне 2“, „НПЗ Изток подзона Горубляне“ и местност „Горубляне 3“ и кв.„Горубляне“ и ПУП–изменение на план за регулация на част от ул. „Михаил Греков“, район „Младост“ с три отделни териториални обхвата, в зависимост от вида ПУП.

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

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на

Столична община.

Заданието е подложено на обществено обсъждане, съгласно чл. 4, ал. 2, т. 2.2 от Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на Столична община и съгласно заповед № РМЛ19-РДО9-184/22.05.2019 г. на Вр.и.г. кмет на район „Младост“.

С писмо Вх. № САГ18-ДРОО-1125-[35]/26.06.2019 г. на Вр.и.г. кмет на район „Младост“ е приложена документацията от проведената процедура по обществено обсъждане на заданието, като е удостоверено, че са постъпили 13 броя заявления и становища.

По отделните предложения и възражения, постъпили в хода на общественото обсъждане са взети мотивирани решения за тяхното приемане или неприемане.

След общественото обсъждане на заданието и разглеждане на постъпилите предложения, на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-50/02.07.2019 г., решение по т.7, допълнителна е взето решение различните видове подробните устройствени планове да се разделят в отделни административни производства със самостоятелни административни актове за разрешаването им.

По предложение с Вх. № РМЛ18-ДРОО-21-[16]/06.06.2019 и №САГ16-ГРОО-560-[19]/06.06.2019 г. от собствениците на поземлени имоти с идентификатори 68134.4084.5907, 68134.4084.5908, 68134.4084.5909, 68134.4084.5910, 68134.4084.5911, 68134.4084.5912, 68134.4084.5913, 68134.4084.6014, 68134.4084.6034, 68134.4084.6035, 68134.4084.324 по ККР на район „Младост“ на м. ж.к. „Горубляне 2“ е взето решение за изключване от обхвата на заданието на техните имоти, поради това, че със заповед № РД-09-50-241/27.03.2015 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план за същите.

В обхвата на м. „Горубляне“ по служебно възлагане е разработена транспортно-комуникационна схема и подробен комуникационно-транспортен план за част от артериите от първостепенната улична мрежа, които са 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.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община територията на подробния устройствен план за частта от местност ж.к. „Горубляне 2“ попада в следните устройствени зони:

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

За територията на м. „Горубляне 2“ са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри със заповед № РД-18-35 от 09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със заповед № РА50-630/23.08.2019 г. е наредено служебно изработването на ПУП-план за регулация и застрояване за преструктуриране на част на м. „Горубляне 2“, без поземлени имоти с идентификатори 68134.4084.5907, 68134.4084.5908, 68134.4084.5909, 68134.4084.5910, 68134.4084.5911, 68134.4084.5912, 68134.4084.5913, 68134.4084.6014, 68134.4084.6034, 68134.4084.6035, 68134.4084.324 по ККР на район „Младост“, за които е налице висящо производство по одобряване на ПУП, като за

същите се продължава започналата устройствена процедура, разрешена със заповед № РД-09-50-241/27.03.2015 г. на главния архитект на СО.

В територията, контактна на настоящата устройствена процедура, за част от м. „Горубляне 2“, с решение № 551/25.07.2019 г. 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-план за регулация и застрояване за преструктуриране по реда и условията на чл. 22 от ЗУТ на м. „Горубляне 2“ и план – схеми на инженерната инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и съгласно транспортно-комуникационна схема и ПТКП за част от артериите от първостепенната улична мрежа, район „Младост“ СО.

Проектът е изработен, съгласно служебното възлагане - двуфазно - като предварителен и окончателен.

Представени са изходни данни от: „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, (сега „ЕРМ Запад“ ЕАД) „Объргаз мрежи“ АД, „Виваком“-„БТК“ ЕАД.

Проведена е процедура за предварително запознаване на гражданите с проекта чрез район „Младост“.

Предварителният проект, заедно с постъпилите възражения, мотивирани предложения и препоръки, са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1 и протокол № ЕС-Г-67/17.11.2020 г., т. 1 от допълнителните точки, като са изложени мотиви за тяхното приемане или неприемане и са дадени служебни предложения за коригиране на проекта.

Представен е окончателен проект за план за регулация и застрояване с отразени препоръки и служебни предложения, след проведеното предварително запознаване с проекта.

Към проекта е приложено заснемане на растителността по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, придружено от експертна оценка в обхвата на разработката.

Представени са: план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; план-схема „Електронни съобщителни мрежи“ съгласувана с „Виваком“ БТК ЕАД; план-схема „Газоснабдяване“, съгласувана от „Объргаз мрежи“ АД с, „Организация на движението“ към ПКТП, План за вертикално планиране, Инженерна геология и хидрология. План-схеми по част ВиК са разработени в цялост за територията в обхвата на ПУП, който е разрешен с решение на СОС № 551/25.07.2019 г. на СОС по протокол № 80, точка 37 от дневния ред.

Представени са експертни оценки за определяне на пазарна цена на поземлените имоти преди урежулирането им и на урежулираните поземлени имоти в обхвата на проекта за ПУП, които са приети на заседание на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ с протокол № ЕС-ПО-1/09.02.2021 г., т. 2.

Проведена е процедура по съобщаване на окончателния проект 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 изх. № РМА21-ГРОО-126-[10]/28.05.2021 г. на район „Младост“ с приложения доказателствата за проведените процедури и постъпилите възражения и предложения. Проектът е разгледан на заседание на РЕСУТ на район „Младост“, т. 2 от протокол № 5 от 19.05.2021 г., като са изразени становище и предложения.

С протокол № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 17 от ОЕСУТ са разгледани постъпилите възражения, предложения и становища, като е направено следното служебно предложение: „Проектите да се преработят по уважените възражения и предложения. За преработените проекти да се проведе процедурата по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.“

Представен е протокол от заседание на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори от 13.10.2021 г. и заверена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от 14.10.2021 г.

Представено е становище от СДВР, отдел „Пътна полиция“ рег. № ОД 433200-47508/29.04.2021 г. и протокол № 11 от 23.03.2021 г., т.2 от заседание на Постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при СО, с които са приети „Организация на движението“ за ПТКП към ПУП.

За новите урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един поземлен имот са представени съгласия с нотариално заверени подписи в изпълнение на чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ.

Представени са преработени проекти, съгласно изискванията на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 17.

Проведена е процедура по съобщаване на проекта на основание чл. 128, ал. 1 във връзка с чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

С писмо изх. № РМЛ21-ВКО8-1836-[57]/09.01.2023 г., (вх. № САГ19-ТП00-384-[211]/10.01.2023 г.) от кмета на район „Младост“ СО са представени доказателства, че проектът е съобщен в ДВ, бр. 79/04.10.2022 г., стр. 71. Удостоверено е, че при проведената процедура по обществено обсъждане на проекта, наредено със заповед № РМЛ22-РДО9-765/15.11.2022 г. на кмета на район „Младост“ не са постъпили становища. Постъпило е възражение с рег. № РМЛ21-ВКО8-1836-[51]/03.11.2022 г. Проектът заедно с постъпилото възражение са разгледани на заседание на РЕСУТ – т. 3, протокол № 14/21.12.2022 г., като експертният съвет е предложил да се изследва техническата възможност за по - добър транспортен достъп. Представено е решение от проектанта на ПУП в графичен вид, с което се удовлетворява възражение с № РМЛ21-ВКО8-1836-[51]/03.11.2022 г.

С протокол № ЕС-Г-11/14.02.2023 г., т. 15 от ОЕСУТ са разгледани постъпилото възражение, предложения и становища, като са направени служебни предложения.

В процеса на изработване на проекта по чл. 65, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри е установена промяна в контактмен на плана поземлен имот с идентификатор 68134.4084.1335, което е довело до промяна в границите на ПИ 68134.4084.1375 и ПИ 68134.4084.10. Проектантите са представили проектно решение, което прецизира геометрично измененията в одобрената кадастрална карта в обхват на УПИ V-1375 „за жс“ от кв. 112 и УПИ XXXIV „за тп“, УПИ XXXIII-10 „за жс“, кв. 113 при запазване на процента на редукация. Прецизираната геометрия на УПИ не води до промяна в плана за застрояване.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-34/09.05.2023 г. т. 17, като са направени служебни предложения.

В изпълнение на направените служебни предложения е представен преработен проект, придружен от експертни оценки в преработената част, приети с протокол № ЕС-ПО-6/26.05.2023 г., т. 1.

Проведена е процедура по съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 11 от ЗУТ. С писмо на кмета на район „Младост“ СО № РМЛ21-ВКО8-1836-[59]/14.08.2023 г., вх. № САГ19-ТП00-384-[241]/14.08.2023 г. е удостоверено за проведена

процедура по съобщаване на проекта чрез ДВ, бр. 59/11.07.2023 г. Удостоверено е, че при проведената процедура не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол ОЕСУТ № ЕС-Г-65/23.08.2023 г., т.7. Представено е Решение № СО-156-ЕО/2023 г. на директора на РИОСВ с изх. № 5055-10571/06.10.2023 г. Представено е удостоверение за приемане на проекта по чл. 65, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Представени са проекти, в които е отразен контактмен ПУП с влязло в сила Решение на СОС № 579 по Протокол № 60 от 21.07.2022 г., т. 43, - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т.1 от ЗУТ с уреждане 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, влязъл в законна сила след процедура в АССГ. Отражена е контактната кадастрална карта. Проектите са проверени за съответствието с цифровите модели поддържани от Столична община.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

С издадената заповед № РА50-630/23.08.2019 г. на главния архитект на СО е наредено служебно да се изработи проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс по реда на чл. 22 от ЗУТ на част от местност „Горубляне 2“ и план – схеми на инженерната инфраструктура, съгласно транспортно-комуникационна схема и ПТКП за част от артериите от първостепенната улична мрежа, приети с Протокол № ЕС-Г-18 от 12.03.2019 г. на ОЕСУТ за територията на м. „Горубляне“.

За територията на м. „Горубляне 2“ са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри със заповед № РД-18-35 от 09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Регулационните граници на УПИ и отрежданията за поземлените имоти в предвижданията на ПУП за м. „Горубляне 2“, одобрен със заповед № РД-50-09-252/18.09.1985 г. на главния архитект на София, са в противоречие с данните за собствеността по влязлата в сила КК.

С оглед на настъпилите промени в общественно-иконмическите и устройствените условия от 1985 г., при които е бил съставен цялостния план на тази част от територията на район „Младост“, е налице основание за изменението на ПУП по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Предвид комплексното застрояване за територията на местност ж.к. „Горубляне 2“, район „Младост“ и с оглед нормата на т. 2 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е изработен ПУП-план за регулация и застрояване за преструктуриране на м. „Горубляне 2“ за осигуряването на условия за изграждането на необходимите публични обекти, елементите на техническата инфраструктура и целесъобразното устройство на имотите попадащи в обхвата и спазване на чл. 22 от ЗУТ с прилагане на изискванията на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ.

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

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

С проекта за ПУП – ИПР се дава възможност за изграждането на необходимите публични обекти: улици, нови урегулирани поземлени имоти с предназначение за „озеленяване“, нови УПИ с предназначение „за подземни гаражи и за покривно озеленяване“. Създадени са нови урегулирани поземлени имоти с предназначение „за тп“, които са част от публичната инженерна инфраструктура. В границите на новата улична регулация са предвидени публични открити паркоместа. При урегулиране на територията в посоченият с черен пунктир обхват се прилага нормата на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ във връзка с чл. 16 от ЗУТ.

С плана за регулация се създават УПИ, предназначени „за жилищно строителство“ на съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване. Прилежащите площи са определени по правилата на Приложение No 1 към чл. 21 от Наредба No 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, като е отчетено съществуващото положение на сградите, терена и съществуващата висока дървесна растителност. Спазена е разпоредбата на чл. 22, ал. 7, изр. 1 от ЗУТ.

Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредба No 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. В съществуващия жилищен комплекс, какъвто е ж.к. „Горубляне 2“, следва да се предвидят обществени озеленени площи, които трябва да заемат най-малко 15% от общата територия на жилищния комплекс. В случая предвидения процент 15% от общата територия на жилищния комплекс зелени площ за широко обществено ползване е постигнат. Озеленените площи са предвидени в междублоковите пространства във всеки един от кварталите в плана за обслужване на реализираното жилищно строителство и са неделима част, елемент от едно комплексно по своя характер мероприятие. Тяхното предназначение е да обслужват основното мероприятие и те са елемент от благоустрояването на целия жилищен комплекс. УПИ, предназначени за озеленяване, стават част от зелената система на СО и попадащите в тях имоти на физически и юридически лица се урегулират по реда на чл. 22, ал. 8 във връзка с чл. 16 от ЗУТ.

Създадени са отделни УПИ за изградените трансформаторни постове на територията при спазване изискванията на чл. 60, ал. 3 от Наредба No 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, като са предвидени и нови такива.

С проектът за преструктуриране на жилищния комплекс на местност ж.к. „Горубляне 2“ са определени равностойни урегулирани имоти за всички имоти, възстановени по реда на реституционните закони при спазване на ал. 6 и правилата на чл. 16 от ЗУТ, без да се засягат новообразуваните урегулирани имоти за съществуващите сгради в нов кв. 113, нов УПИ XXVI-326 „за жс“ и в нов кв. 114, нов УПИ VI-9426 „за жс“. При урегулиране на имотите, които са възстановени по реда на реституционните закони е постигнат коефициент на редукция от 18%, с което не е надвишен максимално допустимият процент на редукция от 25 %, с което е спазена нормата на чл. 16, ал. 1, изречение 2 от ЗУТ. Представени са експертни оценки за определяне на пазарна цена на поземлените имоти преди урегулирането им и на урегулираните поземлени имоти в обхвата на проекта за ПУП. Оценките са приети на заседание на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ с протокол № ЕС-ПО-1/09.02.2021 г., т. 2. Новите оценки за преработените части от проекта, съгласно решенията на ОЕСУТ, са приети с протокол № ЕС-ПО-6/26.05.2023 г., т. 1. Оценките са съобщени едновременно с проектите, с което е спазена нормата на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ.

За реализираните сгради с идентификатори 68134.4084.324.6, 68134.4084.4104.1, 68134.4084.3594.1, 68134.4084.324.5, за които в хода на административното

производство са представени доказателства, че са законно изградени, са създадени урегулирани поземлени имоти, както следва: в нов квартал 113, нов УПИ XXXVIII-324 „за жилищни, търговско складови и безвредни произв.“, нов УПИ XXXII-324 „за жилищни, търговско складови и безвредни произв.“, нов УПИ XLIII-324 „за жилищни, търговско складови и безвредни произв.“, нов УПИ XXXVII-324 „за жилищни, търговско складови и безвредни произв.“, като ПИ 68134.4084.324 е общинска собственост, съгласно имотен регистър към ККР.

Предвидената с проекта нова улична регулация е свързана с контактната на плана улична регулация и осигурява транспортно комуникационното обслужване на всички урегулирани поземлени имоти в обхвата, с което е изпълнена нормата на чл. 14, ал. 1, ал. 3, ал. 4 от ЗУТ. Проектът е съгласуван, като е изразено становище от СДВР, отдел „Пътна полиция“ с рег. № ОД 433200-47508/29.04.2021 г. и протокол № 11 от 23.03.2021 г. от заседание на Постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при СО, с които са приети „Организация на движението“ за ПТКП към ПУП.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община територията на подробния устройствен план за частта от местност ж.к. „Горубляне 2“ попада в следните устройствени зони:

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

С плана за застрояване се потвърждават съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване и законно изградените обществено-обслужващи сгради.

Новопредвиденото застрояване е свободно или свързано като начин на застрояване и ниско, средно и високо като характер на застрояване с обществено-обслужваща или жилищна функция, съобразно нуждите от такова застрояване в комплекса въз основа на направения анализ на територията.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на параметрите на застрояване за устройствена зона „Жк“ при спазване и на показателите за отделните квартали, с което е спазено изискването на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния между новопредвидените и съществуващите сгради по правилата за комплексно застрояване, чл.33 от ЗУТ, Наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ – Наредба No 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, Приложение 2 към чл. 81, както и изискванията за разстояния до границите на УПИ по чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал.1, ал. 2 от ЗУТ по отношение застрояването с нежилищно предназначение и изискванията за разстояния през улица по чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

В устройствена зона „Жм“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО попада нов УПИ V- „за подземен гараж и за покривно озеленяване“ от нов кв. 117, като в границите на УПИ не се предвижда надземно застрояване, а публичен подземен паркинг-гараж.

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

Конкретното разположение на строежите ще се определи с виза за проектиране по чл. 140 от ЗУТ или работен устройствен план, когато изработването му е задължително.

С плана е предвидено изграждане на наземни обществени паркинги, които решават проблемите в комплекса с паркирането; създават се условия за провеждане на пешеходното движение чрез изграждане на тротоари и пешеходни алеи, което е в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.

На основание чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към проектите за ПУП се одобряват план-схеми за електроснабдяването, водоснабдяване, канализация, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщителна слаботоково мрежа, вертикално планиране. С план-схемите се определят вида и техническите размери на мрежите и съоръженията.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ за преструктуриране на жилищния комплекс от компетентния за това орган със заповед № РА50-630/23.08.2019 г. на главния архитект на СО, проектът заедно с пазарните оценки и план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1, ал. 11 от ЗУТ на заинтересованите лица, проведено е обществено обсъждане, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представени са съгласувани с експлоатационните дружества план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с приложено становище, план-схема „Електронни съобщителни мрежи“ съгласувана с „Виваком“ БТК ЕАД, план-схема за газоснабдяване съгласувана от „Овергаз мрежи“ АД.

Представен е Протокол от заседание на Постоянна комисия по Опазване на околната среда, земеделие и гори от дата 12.10.2021 г. и заверена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от дата 14.10.2022 г.

Представено е становище от СДВР, отдел „Пътна полиция“ рег. № ОД 433200-47508/29.04.2021 г. и Протокол № 11 от 23.03.2021 г. от заседание на постоянната комисия по транспорт, организация и безопасност на движението при СО, с които са приети „Организация на движението“ за ПТКП към ПУП.

Приложени са план за вертикално планиране, Инженерна геология и хидрология. План-схеми по част ВиК са разработени в цялост за територията в обхвата на ПУП, който е разрешен с Решение на СОС № 551 по Протокол № 80, точка 37 от дневния ред на СОС.

Представено е становище на директора на РИОСВ.

Представено е удостоверение за приемане на проекта по чл. 65, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

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.

Проектът е в интерес на Столична община за развитието на значителна част от територията на София. Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ. С изработването и одобряването на проект за ПУП за територията на м. ж.к. „Торубляне 2“ по реда на чл. 22 от ЗУТ ще се осигурят условия за изграждане на необходимите публични обекти, елементите на техническата инфраструктура и целесъобразното устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 4 от ЗУТ, чл. 22, ал. 4-7, чл. 22, ал. 8 във връзка с чл.16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4, ал. 5, т. 2 и ал. 6 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 1, 2, 4, 5, чл. 32, чл. 33 и чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ, схематични положения 1, 2, 5, 15 от Приложение 2 към чл. 81 от Наредба No 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, т. 2 за (Жк), т. 4 за (Жм), т. 32 за (Зп) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, Протоколи № ЕС-Г-56/29.09.2020 г., т. 1 и протокол № ЕС-Г-67/17.11.2020 г., т. 1 от допълнителните точки, № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 17, № ЕС-Г-11/14.02.2023 г., т. 15, № ЕС-Г-34/09.05.2023 г. т.17, № ЕС-Г-65/23.08.2023 г., т.7, № ЕС-Г-76/26.11.2024 г., т. 36.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на част от м. „Горубляне 2“, район „Младост“ на УПИ в нови квартали 114, 112, 113, 5 и 117 в обхват: Западна граница на квартали 113 и 114; северна и източна граница на УПИ II-„за озеленяване“, северна граница на УПИ: III-2453,2470,2471,3263,3264,3265 „за жс“, IV-2793 „за жс“, V-1375 „за жс“, VI-4,6 „за жс“ и VII-„за озеленяване“ от кв.112; северна и североизточна граница на улица „Стадион“ между о.м.274-о.м.275-о.м.15Б; южна граница на УПИ: XXIX-1376 „за жс“, XXVIII-1 „за жс“, XXX-„за озеленяване“ и източна граница на XXXII-324 „за жилищни, търговско-складови и безвредни производства“ от кв. 113, улица между о.м. 15е-о.м. 15и, източна граница на УПИ XXXIII-10 „за жс“, кв. 113; улица между о.м.295-о.м.294-о.м.293-о.м.292-о.м.291-о.м.290-о.м.290А-о.м.289-о.м.288-о.м.35 до о.м.34 ; североизточна граница на УПИ II-633 „за жс“ от кв. 5; източна и северна граница на УПИ V-„за погземен гараж и покривно озеленяване“, източна и южна граница на УПИ IV-276 „за жс“ и УПИ VI-„за озеленяване“ от кв. 117; по червените и сини линии, цифри, текст и с корекциите в зелен цвят, в обхвата на разработката, показан върху чертежа с пунктирна линия в черен цвят.

2. План за застрояване на местност ж.к. „Горубляне 2“, район „Младост“ СО за новообразуваните УПИ в нови квартали 112, 113, 114, 117 и 5, съгласно приложеният проект

3. План-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по части: „Електроснабдяване“; „Електронни съобщителни мрежи“; „Водоснабдяване и канализация“; „Газоснабдяване“ ; „Нивелетен проект“; „Подробен комуникационн-транспортен план“.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

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 УПИ, 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.

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

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (<https://nag.sofia.bg/>) 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 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал: Главен юрисконсулт
„Правно-нормативно
обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

 Невалиден подпис

X Десислава Петрова

Главен юрисконсулт
ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:
арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“
арх. Димитър Токов – Вр.и.г. Началник отгел „УП“

Изготвили:
арх. Светослав Качаков /Главен експерт в отгел „УП“/
инж. Марияна Недялкова /Главен експерт в отгел „УП“/