



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

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

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, проектът за неговото изменение и програмата за преструктуриране на жилищните комплекси е изработен проект за подробен устройствен план – План за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“, район „Студентски“-СО.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № РД-09-50-1319/26.11.2009 г. на главния архитект на Столична община, с която е допуснато изработването на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация с режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“.

Изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Младост 1 – Мусагеница“, район „Студентски“ е възложено служебно на „Люсарх“ ЕООД с главен проектант арх. Людмила Сивова, на основание проведена процедура за избор на изпълнител по реда на Закона за обществените поръчки.

В изпълнение на заповедта за разрешаване на градоустройствена процедура е внесен за одобряване проект, който е съобщен на заинтересованите лица чрез публикация в ДВ, бр. 29/16.04.2010 г.

Жилищният комплекс е създаден при действието на плана на ж.к. „Югоизточен район“, одобрен със заповед № 304/10.11.1965 г. Действащият подробен устройствен план на местност „Младост 1“ е одобрен със Заповед № РД-50-09-224/25.05.1988 г. на главния архитект на София и изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ), одобрен с Решение № 80 по Протокол № 57 от 07.08.2003 г. на СОС. За територията са одобрени са и редица частични ПУП за отделни имоти.

С Решение № 147/2006 г. на Министерски съвет е одобрена графичната част от Общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО), а специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столична община са определени със Закона за устройството и застрояването на Столичната община, обнародван в ДВ, бр. 106 от 27.12.2006 г., в сила от 28.01.2007 г.

С Решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС е приет проект за изменение на ОУП на СО, а с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет е прието ИОУП на СО с графични и текстови материали.

На основание чл. 103а, ал. 2 от ЗУТ (обн. ДВ, бр. 82/2012 г.) проектите за подробни устройствени планове, чието изработване е разрешено по реда на ЗУТ, които не са одобрени към датата на влизане в сила на общия устройствен план или на неговото изменение, се съобразяват с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

Във връзка с горното е издадена заповед № РА50-731/15.12.2016 г. на главния архитект на СО, която допълва заповед № РД-09-50-1319/26.11.2009 г. на главния архитект на СО, с която е допуснато изработването на проект за подробен устройствен план за местност „Младост 1 - Мусагеница“ с обхват: бул. „Д-р Г.М.Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“, ул. „Парк Въртопо“, район „Студентски“, като се разрешава изработването на изменение на план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс при условията на чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[1]/27.12.2016 г. заповедта на главния архитект е изпратена на кмета на район „Студентски“-СО за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № РСТ16-ВК08-1611-[1]17.01.2017 г. (вх. № САГ16-ТП00-225-[2]/18.01.2017 г. и № САГ16-ТП00-225-[3]/20.01.2017 г. на НАГ-СО) на главния архитект на район „Студентски“-СО е удостоверено, че заповед № РА50-731/15.12.2016 г. на главния архитект на СО е разгласена, като е приложено копие от обявлението.

С писма вх. № САГ16-ТП00-225-[4]/03.02.2017 г., № САГ16-ТП00-225-[7]/14.07.2017 г., № САГ16-ТП00-225-[13]/28.06.2018 г., № САГ16-ТП00-225-[14]/05.07.2018 г. от проектанта са внесени проекти за ПУП - ПРЗ за преструктуриране на жилищен комплекс местност „Младост 1 - Мусагеница“, район „Студентски“, изработен върху

действаща кадастрална карта за територията, заедно с план-схеми на инженерната инфраструктура, ПТКП и идейна вертикална планировка.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-225-[11]/18.06.2018 г. е представено положително становище изх. № 433200-51848/08.06.2018 г. на началник отдел „Пътна полиция“ към Столична дирекция на вътрешни работи.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[15]/13.11.2018 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в допуснатия обхват са изпратени в район „Студентски“ за съобщаване, на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане. Изпратено е писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[16]/20.11.2018 г. до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението.

В деловодството на Направление „Архитектура и градоустройство“, както и през Столична община и контактен център, в период от 18.12.2018 г. до 21.03.2019 г.

са постъпили възражения срещу проекта за ПУП, регистрирани в деловодната система на НАГ-СО с вх. № САГ16-ТП00-225 от подкарта 17 до подкарта 222.

Съгласно писмо изх. № РСТ18-ВК08-1023-[1211]/18.11.2019 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ТП00-225-[222]19.11.2019 г.) на главния архитект на район „Студентски“-СО, проектът за ПУП – ПРЗ за пререструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ е съобщен по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ в „Държавен вестник“, брой 98 от 27.11.2018 г., като в законоустановения срок в районната администрация са постъпили над 1200 броя възражения. Заедно с постъпилите възражения, към писмото е приложена и извадка от протокол № 1 от 30.01.2019 г. на Районния експертен съвет по устройство на територията (РЕСУТ), в което е изразено становището на района.

Проектът заедно с постъпилите възражения и решението на РЕСУТ са разгледани на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с Протокол № ЕС-Г-36/15.06.2021 г., по т. 13, както следва:

Разгледани са постъпилите възражения от собственици на самостоятелни обекти, обитатели в жилищни сгради, както и от етажни собственици на сгради на територията на жк. „Мусагеница“, попадащи в обхвата на процедирания план – 821 броя възражения (664 бр. постъпили чрез район „Студентски“ и 157 бр. постъпили в НАГ-СО), както и 17 броя възражения от собственици на самостоятелни обекти в жилищни сгради на територията на жк. „Дървеница“ по протежението на ул. „Проф. Марко Семов“. Възражава се срещу предвижданията на плана по отношение на новопредвидено застрояване, премахване на съществуваща растителност, предвиждането на подземни гаражи, разположени в свободните зони между съществуващите блокове. Възраженията са уважени частично.

Разгледани са постъпилите възражения от собственици на самостоятелни обекти, обитатели в жилищни сгради, както и от етажни собственици на сгради на територията на жк. „Мусагеница“, попадащи в обхвата на процедирания план – 124 броя възражения (111 бр.

постъпили чрез район „Студентски“ и 13 бр. постъпили в НАГ), както и 12 броя възражения, становища и предложения срещу транспортно-комуникационните решения с плана. Възражава се срещу предвижданията на плана по отношение на разширяването на бул. „Г.М.Димитров“, транспортното натоварване във вътрешността на квартала, както и срещу премахването на съществуващи зелени площи в междублоковите пространства. Възраженията са уважени частично.

Разгледани са възражения от собственици на самостоятелни обекти, обитатели в жилищни сгради, както и от етажни собственици на сгради на територията на жк. „Мусагеница“, попадащи в обхвата на процедурния план – 369 броя възражения (350 бр. постъпили чрез район „Студентски“ и 19 бр. постъпили в НАГ). Възражава се срещу предвижданията на плана по отношение на разширяването на бул. „Г.М.Димитров“, по отношение на новопредвидено застрояване, премахване на съществуваща растителност, предвиждането на подземни гаражи, разположени в междублоковите пространства, както и поставени въпроси по устройствената процедура. Възраженията са уважени частично.

По отношение на бул. „Г.М. Димитров“ е взето решение да се изключи от обхвата на разработката и след транспортно-комуникационно проучване на трасето на трамвая и обвързването на прилежащите квартали с булеварда да се процедира в самостоятелна устройствена процедура.

Разгледани са възражения от собственици на поземлени имоти, находящи се на територията на жк. „Мусагеница“, попадащи в обхвата на процедурния план – 6 броя възражения. Възражава се срещу предвижданията на плана по отношение на притежаваните от тях имоти, за част от които са приложени мотивирани предложения. Възраженията са уважени частично.

С решението на ОЕСУТ са направени служебни предложения: проектът за ПУП да се коригира по уважените възражения, като се изработи върху актуална кадастрална карта за територията, да се покаже коректно отразената в кадастралната карта пристройка на съществуващата детска градина в кв. 44, да се изпишат наименованията на сервитутите и в застроителната част на плана. В УПИ V от кв.43-г да се отрази височината на застрояване и в матрицата с устройствените показатели. След изпълнение на служебните предложения, както и корекции по частично уважените възражения, проектът за ПУП да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ.

Срещу решението на ОЕСУТ, в Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпила жалба с вх. № САГ21-ДР00-2490/14.10.2021г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.1602.6306 по КККР на район „Студентски“-СО. Към жалбата са приложени решение № 9311/15.09.2008 г. на ВАС, с което е оставено в сила решение от 02.08.2007г. на СГС, административно отделение, III „А“ състав, с което се отменя заповед № РД-09-50-534/18.12.2000г. на главния архитект на СО в частта за УПИ VIII-1730, кв. 48, като незаконосъобразна и отхвърля жалбата против същата заповед в останала ѝ част относно УПИ IX-1730 и УПИ VII-„общ.“, кв. 48.

Във връзка с горното, с Протокол № ЕС-Г-79/14.12.2021 г., т. 9 на ОЕСУТ е допълнена т. 13 от Протокол № ЕС-Г-36/15.06.2021 г. като е разгледана постъпилата жалба. Направено е служебно предложение, в проекта за ПУП за реструктуриране на жилищен комплекс за м. „Младост 1 – Мусагеница“ да отрази в плана действащото застрояване за УПИ IX, съгласно заповед № РД-09-50-534/18.12.2000 г. на главния архитект на СО.

Със заявления вх. № САГ16-ТП00-225-[234]/13.01.2022 г. и № САГ16-ТП00-225-[235]/11.02.2022 г. е представен преработен проект за ПУП – ПРЗ за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“, район „Студентски“-СО с обяснителна записка, заедно с план-схеми на инженерната инфраструктура, идейна вертикална планировка и ПТКП.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[236]/17.02.2022 г. е изпратено за обнародване в Държавен вестник съобщение на основание чл. 128, ал. 11 във връзка с ал. 1 от ЗУТ.

На основание чл. 128, ал. 11 във връзка с ал. 1 от ЗУТ, приложено с писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[237]/17.02.2022 г. до кмета на район „Студентски“ е изпратен преработен проект за подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс за м. „Младост 1 – Мусагеница“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“-СО, заедно с план схеми по части: Електроснабдяване, Водоснабдяване и канализация, ПТКП и план за вертикално планиране.

На основание заповед № РСТ22-РА50-35/02.03.2022 г. на кмета на район „Студентски“-СО е проведено обществено обсъждане на проект за ПУП – ПРЗ за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“, район „Студентски“-СО.

В деловодството на Направление „Архитектура и градоустройство“, както и през Столична община и контактен център са постъпили възражения срещу проекта за ПУП с вх. № САГ16-ТП00-225 от подкарта 242 до подкарта 357 в период от 18.03.2022 г. до 18.05.2022 г.

Съгласно писмо изх. № РСТ22-ВК08-215-[1891]/15.06.2022 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ТП00-225-[359]/17.06.2022 г.) на главния архитект на район „Студентски“-СО проектът за ПУП – ПРЗ за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ е съобщен по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ в Държавен вестник, в брой 17 от 01.03.2022 г. и е проведено обществено обсъждане, като в законоустановения срок в районната администрация са постъпили до 1898 броя възражения, становища и предложения. Към писмо е приложена и извадка от протокол № 7 от 03.05.2022 г. на Районния експертен съвет по устройство на територията (РЕСУТ), в което е изразено становището на района.

Проектът заедно с постъпилите възражения, становища и предложения са разгледани на Общински експертен съвет по устройство на територията с Протокол № ЕС-Г-53/16.08.2022 г., както следва:

Разгледани са възражения срещу предвижданията на проекта за ПУП по отношение на предвиденото застрояване в кв. 38, 43г, кв. 47, кв.

47а, кв. 48; детска градина в кв. 39; параклис в кв. 43а; спортна зала в кв. 43в; нова задънена улица между бл. 82 и входа на читалище „Елин Пелин – Мусагеница 2016“, вход-изход от ул. „проф. арх. Станчо Белковски“ към ул. „Проф. Марко Семов“, както и нова пътна връзка между ул. „Боян Дановски“ и бул. „Д-р Г.М. Димитров“. Възраженията са уважени частично.

Разгледани са предложенията на РЕСУТ чрез район „Студентски“ и постъпило становище на Камара на архитектите в България (РК-София град) относно предвижданията на проекта за ПУП, процедурата по обявяване и обществено обсъждане, както и предложение относно последващи фази на инвестиционно проектиране по отношение на публичните пространства.

Разгледани са възражения и заявления от собственици на поземлени имоти, находящи се на територията на жк. „Мусагеница“, попадащи в обхвата на процедирания план – 6 броя възражения. Възражава се срещу предвижданията на плана по отношение на притежаваните от тях имоти, за част от които са приложени мотивирани предложения.

Разгледано е писмо с рег. № 3081/18.04.2022 г. от Омбудсман на Република България относно постъпилите множество възражения, с решение копие от протокола на ОЕСУТ да се изпрати до Омбудсмана на Република България за сведение.

С решението на ОЕСУТ е направено служебно предложение, проектът за ПУП да се коригира по уважените възражения, като се изработи върху актуална кадастрална карта за територията, да се котират сервитутите на инженерните мрежи и в двете части на плана за регулация и застрояване. След изпълнение на служебните предложения, както и корекции по уважените възражения, проектът за ПУП да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ.”

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-225-[378]/07.10.2022 г. от проектанта е представен преработен проект за ПУП с отразени служебни предложения на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-53/16.08.2022 г.

Преработения проект е разгледан на заседание на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-65/11.10.2022 г., т. 14, с решение, както следва: “В проекта за ПУП да се сигнират по подходящ начин имотите, за които е необходимо провеждане на процедури по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ, както и имотите за които е необходимо представяне на договор по чл. 15, ал. 3 и/или ал. 5 от ЗУТ. В УПИ III от кв. 42 да се премахне границата за промяна на устройствена зона. Приема преработения проект за ПУП без УПИ, за които следва да се изпълнят процедурите по чл. 128, ал. 11 от ЗУТ, съответно е необходимо представяне на договор по чл. 15, ал. 3 и/или ал. 5 от ЗУТ, в която част производството остава висящо. След изпълнение на служ. предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му в частите, в които е приет.”.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ – СО е постъпило възражение с вх. № САГ22-ГР00-2390/10.10.2022 г. от собственици на ПИ с идентификатор 68134.1602.3853 по КККР на район „Студентски“, който попада в обхвата на плана. Към възражението са представени: мотивирано предложение за образуване на УПИ по имотни граници на

имота и предвидено застрояване на 5 етаж; нотариален акт за собственост върху недвижим имот от 2008 г.; скица за имота издадена от СГКК- гр. София и удостоверения за наследници – 2 броя.

Постъпилото възражение е разгледано от ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-70/02.11.2022 г., с решение по т. 9, както следва: "По постъпило възражение вх. № САГ22-ГР00-2390/10.10.2022 г. от собственици на ПИ с идентификатор по КККР 68134.602.385. Възражава се срещу протокол № ЕС-Г-53/16.08.2022, т. 18 на ОЕСУТ, тъй като е отпаднало предвиденото застрояване в имота. Не се уважава. Поради големия брой постъпили възражения от живущите в комплекса срещу предвиденото с плана ново застрояване, изразено становище на кмета на район „Студентски“, представено становище на Камара на архитектите в България (РК-София град) и постъпили възражения чрез Омбудсман на Република България е взето решение да отпадне предвиденото с плана ново застрояване в кв. 38, УПИ III-3853, като имота се придаде към състава на УПИ IV-„за озеленяване с режим на Тго“. Също така в имота, предмет на възражителите се констатира наличието на голям брой съществуваща висока растителност, както и реализирани благоустройствени мероприятия – алеи, осигуряващи пешеходно движение в квартала."

Към проекта са представени: експертна оценка на съществуващата растителност, изготвена от ланд. арх. Живко Антоу, заверена по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от Началник отдел „Благоустройствени дейности“ към НАГ-СО от дата 09.11.2022 г. при изпълнение изискванията от Становище на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС от 02.11.2022 г.; решение № СО-8-ЕО/2015 г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София да не се извършва екологична оценка на проекта за ПУП; съгласувана план-схема с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 111 от 18.03.2022 г.; съгласувана план-схема по част Топлофикация с изх. № СГ-376/07.03.2022 г. на „Топлофикация“ ЕАД; съгласувана план-схема по част „Водоснабдяване и канализация“ със „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-4146/23.01.2015 г. и ПТКП, съгласувано с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО, заедно със съгласувателно становище на отдел „Пътна полиция“ към Столична дирекция по вътрешните работи.

От обхвата на изработения проект са изключени територии, за които е проведено самостоятелно административно производство и издадени актове за одобряване на ПУП, както следва: ПУП – план-извадка за ИПРЗ и РУП за кв. 43б, УПИ II, III, IV, V и VI, одобрен със заповед № РА50-271/04.05.2016 г. на главния архитект на СО; ПУП за кв. 43б, УПИ VII, одобрен със заповед № РА50-726/14.12.2016 г. на главния архитект на СО, ПУП-план-извадка за кв. 46в и кв. 46г, одобрен с Решение № 605 по Протокол № 58 от 26.07.2018 г. на СОС.

От обхвата на проекта е изключен кв. 43б, УПИ I, II и III, тъй като със заповед № РА50-303/04.04.2018 г. на главния архитект на СО е наредено служебно да се изработи проект за ПУП – план-извадка по чл. 133, ал. 4 от ЗУТ. Към настоящия момент производството по одобряване на проекта за ПУП за гореописания обхват не е приключило.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството е по реда на § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ и § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО.

Проектът за ПУП за м. „Младост 1 – Мусагеница“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“ е изработен като план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на съществуващия жилищен комплекс при спазване условията на чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ и като изменение на действащите планове в условията на чл. 134 и сл. от ЗУТ.

За обезпечаване достъпността и четливостта на проекта с оглед на териториалния му обхват, същият е изработен с цветовете на плановете – първа регулация, включително предвид одобрената за първи път кадастрална карта за територията.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижими имоти – собственост на физически и юридически лица по реда на ЗОС – основание по чл. 21, ал. 7 от ЗОС и териториалният обхват на плана е над три квартала – основание по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта.

Изработването на ПУП е възложено от главния архитект на СО, в съответствие с чл. 124, ал. 2 от ЗУТ въз основа на делегираните със заповед № РД-50-1335/29.05.2008 г. от кмета на СО правомощия за това по предвидения в закона ред.

Изработен е проект и план-схеми на техническата инфраструктура с обяснителни записки към тях. Същите са съобщени с обявления, обнародвано в Държавен вестник, съгласно чл. 128, ал. 1 ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в едномесечен срок.

Проектът е преработен на основание уважените възражения и заедно с изработените към него план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ е изпратен в район „Студентски“ за провеждане на процедурите по съобщаване и обществено обсъждане. Проведена е процедурата по съобщаването на ПУП чрез обявление в държавен вестник, бр. 17 от 01.03.2022 г. и е проведено обществено обсъждане, с което са спазени чл. 128, ал. 11 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и чл. 127, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 22, ал. 4 от ЗУТ.

С решения на ОЕСУТ проектът е връщан за преработка, съгласно чл. 128, ал. 9 от ЗУТ, поради което процедурата по обявяване е повторена, съгласно чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

Постъпилите възражения от обявяванията и обществените обсъждания са частично уважени или отхвърлени, като при разглеждане на същите ОЕСУТ се е ръководил от характера на плана, приоритетна защита на обществения интерес с оглед създаване на благоприятна среда за живеене, запазване и доразвиване на комплексния характер на територията, балансирана зелена система и съхраняване на съществуващата такава, съхраняване на реализираните междублокови

пространства и при осигурена защита на частния интерес върху възстановените имоти, в случаите, когато същият не влиза в противоречие със защитаваия обществен такъв.

Една от целите на проекта е съхраняване на благоустройствените мероприятия и доизграждане на елементите на техническата инфраструктура в местността. Проектът цели реализиране на възникнали нови общински нужди за развитието на действащата улична мрежа в съответствие с предвижданията на ОУП на СО и приетите комуникационно-транспортни планове.

Горното обстоятелство представлява основание за ИПУП по чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Подробният устройствен план по чл. 110, ал. 4 във връзка с чл. 22, ал. 4 от ЗУТ представлява подробен устройствен план, с който се изменят действащи ПУП с цел определяне на прилежащите площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в наредбата по чл. 13, които се урегулират като поземлени имоти, предвиждане на ново застрояване в индивидуални УПИ и урегулиране на незастроената част, за която не може да се предвиди застрояване по правилата на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ като озеленена площ за широко обществено ползване.

Освен горното, приемането на нов ОУП на СО представлява промяна в устройствените условия, при които са одобрени действащите ПУП и основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ за тяхното изменение.

По ОУП на СО имотите в обхвата на разработката попадат в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“- (Жк) с устройствени показатели: Пл.-40% , Кинт.-3.0 , Оз. мин.-40%, Нмакс. за жилищни сгради-26.00м. и Нмакс. за общ. сгради-32.00м., „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо) – макс. плътност -60%, макс. Кинт -3, мин. озел.-30%, Кк-20 м., „Зона за градски паркове и градини“ (Зп) – макс. плътност -1%, макс. Кинт -0,06, мин. озел.-85% (вкл. декор. водни площи) и „Терени за транспортна интраструктура-улици, пътища, летища“ „Тти“, съгласно т. 2 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С изработването и одобряването на подробния устройствен план ще се осигурят условия за съхраняване на изградените благоустройствени мероприятия и подобряване на жилищната среда, както и действия за доизграждане на необходимите елементи на техническата инфраструктура в местността. Също така с изработения проект се цели реструктуриране на жилищния комплекс, осигуряване на пълното запазване на зелените площи, както и обособяване на урегулирани поземлени имоти с предназначение за озеленяване за постигане необходимия минимум обществени озеленени площи, поради което проектът е възложен и изработен със средства от общинския бюджет.

Планът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8 от 14.01.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

В табличен вид на плана е показан балансът на територията, който е постигнат с ПУП, балансът на територията за зона „Жк“ по чл. 22, ал. 5 от ЗУТ, устройствените параметри, постигнати с изработения

план за целия проект, спазване изискването по чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ в частта на зона „Жк“ за мин.% обществени озеленени площи, както и спазване изискването по чл. 48, ал. 2, т. 1, б. „и“ от Наредба № 8/2001 т. за ОСУП.

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

Имотите-предмет на реструктурирането попадат основно в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк) и „Зона за обществено обслужване“ (Оо), в които, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 2 и т. 15 е допустимо УПИ в обхвата да са с конкретното предназначение, предвидено в плана. Параметрите на застрояване, отразени в матриците върху застроителната част, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

За нормативи за плътност на застрояване в терените за детски заведения се приемат изискуемите по чл. 6, ал. 1 от Наредба № 3/2007 г. за здравните изисквания към детските градини, съответно: плътност на застрояване – не повече от 30 % и не по-малко от 50 % озеленени площи. Същите не противоречат на показателите за зони „Оо“ и „Жк“ по ОУП на СО, в които попадат УПИ.

За нормативи за плътност и интензивност на застрояване в терени за училище се приемат изискуемите такива, посочени изрично в Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – „Група устройствени зони за обществено обслужващи дейности“, съответно: плътност на застрояване – до 40 %, Кинт – до 1,2 и минимална озеленена площ – до 20%.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Голяма част от имотите в обхвата на разработката попадат в жилищна територия с комплексно застрояване по смисъла на чл. 16 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

С ПУП се реструктурира съществуващия жилищен комплекс, като се променя структурата и застрояването, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение.

Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е „ж.к. Мусагеница“, следва да се предвидят обществени озеленени територии, които са най-малко 15 % от общата територия на жилищния комплекс. Съгласно §24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО във връзка с т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, тези площи са „за озеленяване с режим на „Тго“. С проекта за ПУП предвиденият процент зелени площи за широко обществено ползване е при минимална стойност 15% в зона „Жк“, 29,00 % – за цялата територия. 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 с режим на Тго“, стават част от зелената система на СО и попадащите в тях имоти на физически и юридически лица подлежат на отчуждаване по реда на ЗОС.

С плана за регулация се създават УПИ, предназначени „за комплексно жилищно строителство“ на съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване.

Прилежащите площи са определени по правилата на Приложение № 1 към чл. 21 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, като е отчитано съществуващото положение на сградите, терена и съществуващата висока дървесна растителност.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 7, изр. 1 от ЗУТ.

За останалите имоти – частна собственост се обособяват самостоятелни УПИ, като същите се съобразяват максимално с имотните граници по кадастралната карта и се предвиждат с предназначение, съответстващо на допустимото за съответната устройствена зона и при съобразяване направения анализ на нуждите на живущите в комплекса от обществено обслужване; предвидено е и жилищно строителство.

Имотите – частна общинска собственост са урегулирани с преобладаващо обществено-обслужваща функция – за улици, наземно паркиране, „за поликлиника“, „за озеленяване с режим на „Тго“, „за детска градина“, „за училище“, „за читалище“, „за обществено обслужване“ и др., като по този начин планът е по-икономично осъществим и се решават констатираните от направения анализ на територията проблеми.

С проекта, в частта на одобряването му, проектантският колектив предлага образуване на УПИ, в които попадат повече от един имот. Такива са УПИ I-6040,6041, кв. 43 и УПИ IV-3202,3203 в кв.48.

В УПИ I, кв. 43 попадат имоти – общинска собственост, предвид което не се изискват договори по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

В УПИ IV, кв. 48 има съществуващо застрояване, реализирано по действащ ПУП, поради което същият също не се изключва от обхвата на одобряване.

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

С ПУП 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; създават се условия за провеждане на велосипедното движение чрез изграждане на велосипедни алеи.

С горното е спазена нормата на чл. 79 от ЗУТ.

За територията е в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК. Одобряването за първи път на кадастрална карта за територията и във връзка с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ ИПР да се изработват върху действаща такава се обосновава промяна в устройствените условия, при които е изработен действащия ПУП и

основание за изменението му по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Предвид горното, за одобряване на ПУП – ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 2 и чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Планът за регулация и застрояване, по който е построен жилищния комплекс, е одобрен преди вличане в сила на ОУП на СО. С приемане на ОУП на СО и неговото изменение с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет са създадени устройствени зони „Жк” и „Оо”, в които попадат имотите. Приемането на Общ устройствен план е промяна в устройствените условия, при които е бил съставен действащия ПУП.

Предвид горното, е налице основание за изменение на ПУП по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ – приемане на ОУП на СО.

С плана за застрояване се потвърждават съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване. Запазват се 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, съобразно направения анализ на територията.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на показателите на плана, по който е създаден комплекса, нито 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, определени с Наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ – Наредба № 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, на чл. 35 от ЗУТ по отношение на застрояването с нежилищни сгради и изискванията за разстояния през улици по чл. 32 от ЗУТ.

По отношение на новопредвиденото застрояване в устройствени зони „Оо” и „Жк”, същото се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 2, 4 и 5, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ.

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

Конкретното разположение на строежите ще се определи с работен устройствен план, когато изработването му е задължително, с виза за проектиране по чл. 140, ал. 3-5 от ЗУТ или с инвестиционния проект, в съответствие с действащия ПУП, съгласно чл. 114 от ЗУТ.

Изработени са план-схеми за водоснабдяване, канализация, електроснабдяване, вертикална планировка, с които са определени вида и техническите размери на мрежите и съоръженията, с което е спазен чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Проектът за ПУП и план-схемите към него са съгласувани с експлоатационните дружества, спазени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и е представено становище на РИОСВ-София.

От териториалният обхват на проекта за ПУП - ПРЗ, изработен по реда на чл. 22 от ЗУТ, се изключват териториите, за които е проведено самостоятелно административно производство и издадени актове за одобряване на ПУП, а именно: кв. 43б, кв. 46в и кв. 46г.

В горепосочените територии, производството по реда на чл. 22 от ЗУТ се прекратява, на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК по отношение на УПИ и на основание чл. 56, ал. 1 от АПК по отношение на поземлените имоти. Тези имоти са сигнирани с черен щрих и сив контур и указани в графичната част „обхват на изключени ПУП, които не са предмет на настоящия цялостен ПУП“.

Във връзка с уважените от ОЕСУТ, постъпили възражения в производството по одобряване на ПУП, съгласно решение по Протокол № ЕС-Г-53/16.08.2022 г., проектът следва да се преработи в тези части и за тях да се проведат отделни процедури по одобряване.

С решение на ОЕСУТ № ЕС-Г 65/11.10.2022 г. т. 14 е указано в проекта за ПУП да се сигнират по подходящ начин имотите, за които е необходимо провеждане на процедури по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ, както и имотите за които е необходимо представяне на договор по чл. 15, ал. 3 и/или ал. 5 от ЗУТ, в която част производството остава висящо.

Във връзка с горното, в производството по одобряване на проект за план за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ не се одобряват следните УПИ, за които е необходимо провеждане на процедури на обявяване по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 11 и чл. 22, ал. 4 от ЗУТ: кв. 38 нов УПИ IV-„за озеленяване с режим на Тго“, кв. 39, нови УПИ I-„за озеленяване с режим на Тго“, УПИ VII-„за ЖС“ и УПИ VIII-„за читалище“; кв. 42, нов УПИ III-6062,6167-„за ОО“; кв. 43в, нов УПИ I-„за обществен паркинг“; кв. 44, нов УПИ VII-„за обществен паркинг“; кв. 47а, нов УПИ II-„за озеленяване с режим на Тго“,

Гореописаните УПИ в ПЗ са сигнирани с лилав пунктир по контура на УПИ и сив щрих, а в ПР само с кунтур, като производството в тези части продължава да бъде висящо.

В производството по одобряване на ПУП са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за подробен устройствен план – План за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ от компетентния за това орган, проектът, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 11 от ЗУТ на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ и § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО; чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, т. 2, т. 15, т. 25 и т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 и т. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 22, чл. 31, ал. 1, 2, 4, 5, чл. 32, чл. 33, чл. 35, чл. 79 от ЗУТ, чл. 21, чл. 60, ал. 3 от Наредба № 7/2003 г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /ПНУОВТУЗ/, Приложение № 1 към чл. 21 и Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, чл. 27, ал. 2, т. 1 и т. 2 и чл. 56, ал. 1 от АПК, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/16.08.2022 г. т. 18, № ЕС-Г-65/11.10.2022 г., т. 14, предлагам Столичният общински съвет да одобри представения проект на подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

7.12.2022 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:
Стела Щерева - Директор на Дирекция „ПНО“
урб. Златко Терзиев - Директор дирекция „ТП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. К. Мисирджиев - Началник отдел „УП“
Инж. Н. Козарова - гл. експерт в отдел „УП“
М. Механджиева - гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ 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 режими на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусаженица“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура.

Мотиви: В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, проектът за неговото изменение и програмата за реструктуриране на жилищните комплекси е изработен проект за подробен устройствен план – План за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусаженица“, район „Студентски“–СО.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № РД-09-50-1319/26.11.2009 г. на главния архитект на Столична община, с която е допуснато изработването на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация с режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусаженица“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“.

Изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Младост 1 – Мусаженица“, район „Студентски“ е възложено служебно на „Люсарх“ ЕООД с главен проектант арх. Людмила Сивова, на основание проведена процедура за избор на изпълнител по реда на Закона за обществените поръчки.

В изпълнение на заповедта за разрешаване на градоустройствена процедура е внесен за одобряване проект, който е съобщен на заинтересованите лица чрез публикация в ДВ, бр. 29/16.04.2010 г.

Жилищният комплекс е създаден при действието на плана на ж.к. „Югоизточен район“, одобрен със заповед № 304/10.11.1965 г. Действащият подробен устройствен план на местност „Младост 1“ е одобрен със Заповед № РД-50-09-224/25.05.1988 г. на главния архитект на София и изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ), одобрен с Решение № 80 по Протокол № 57 от 07.08.2003 г.

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

на СОС. За територията са одобрени са и редица частични ПУП за отделни имоти.

С Решение № 147/2006 г. на Министерски съвет е одобрена графичната част от Общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО), а специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столична община са определени със Закона за устройството и застрояването на Столичната община, обнародван в ДВ, бр. 106 от 27.12.2006 г., в сила от 28.01.2007 г.

С Решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС е приет проект за изменение на ОУП на СО, а с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет е прието ИОУП на СО с графични и текстови материали.

На основание чл. 103а, ал. 2 от ЗУТ (обн. ДВ, бр. 82/2012 г.) проектите за подробни устройствени планове, чието изработване е разрешено по реда на ЗУТ, които не са одобрени към датата на влизане в сила на общия устройствен план или на неговото изменение, се съобразяват с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

Във връзка с горното е издадена заповед № РА50-731/15.12.2016 г. на главния архитект на СО, която допълва заповед № РД-09-50-1319/26.11.2009 г. на главния архитект на СО, с която е допуснато изработването на проект за подробен устройствен план за местност „Младост 1 - Мусагеница“ с обхват: бул. „Д-р Г.М.Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“, ул. „Парк Въртопо“, район „Студентски“, като се разрешава изработването на изменение на план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс при условията на чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[1]/27.12.2016 г. заповедта на главния архитект е изпратена на кмета на район „Студентски“-СО за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № РСТ16-ВК08-1611-[1]17.01.2017 г. (вх. № САГ16-ТП00-225-[2]/18.01.2017 г. и № САГ16-ТП00-225-[3]/20.01.2017 г. на НАГ-СО) на главния архитект на район „Студентски“-СО е удостоверено, че заповед № РА50-731/15.12.2016 г. на главния архитект на СО е разгласена, като е приложено копие от обявлението.

С писма вх. № САГ16-ТП00-225-[4]/03.02.2017 г., № САГ16-ТП00-225-[7]/14.07.2017 г., № САГ16-ТП00-225-[13]/28.06.2018 г., № САГ16-ТП00-225-[14]/05.07.2018 г. от проектанта са внесени проекти за ПУП - ПРЗ за преструктуриране на жилищен комплекс местност „Младост 1 - Мусагеница“, район „Студентски“, изработен върху действаща кадастрална карта за територията, заедно с план-схеми на инженерната инфраструктура, ПТКП и идейна вертикална планировка.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-225-[11]/18.06.2018 г. е представено положително становище изх. № 433200-51848/08.06.2018 г. на началник отдел „Пътна полиция“ към Столична дирекция на вътрешни работи.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[15]/13.11.2018 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в допуснатия обхват са изпратени в район

„Студентски“ за съобщаване, на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на процедура по общественно обсъждане. Изпратено е писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[16]/20.11.2018 г. до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението.

В деловодството на Направление „Архитектура и градоустройство“, както и през Столична община и контактен център, в период от 18.12.2018 г. до 21.03.2019 г.

са постъпили възражения срещу проекта за ПУП, регистрирани в деловодната система на НАГ-СО с вх. № САГ16-ТП00-225 от подкарта 17 до подкарта 222.

Съгласно писмо изх. № РСТ18-ВК08-1023-[1211]/18.11.2019 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ТП00-225-[222]19.11.2019 г.) на главния архитект на район „Студентски“-СО, проектът за ПУП – ПРЗ за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусаженица“ е съобщен по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ в „Държавен вестник“, брой 98 от 27.11.2018 г., като в законоустановения срок в районната администрация са постъпили над 1200 броя възражения. Заедно с постъпилите възражения, към писмото е приложена и извадка от протокол № 1 от 30.01.2019 г. на Районния експертен съвет по устройство на територията (РЕСУТ), в което е изразено становището на района.

Проектът заедно с постъпилите възражения и решението на РЕСУТ са разгледани на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с Протокол № ЕС-Г-36/15.06.2021 г., по т. 13, както следва:

Разгледани са постъпилите възражения от собственици на самостоятелни обекти, обитатели в жилищни сгради, както и от етажни собственици на сгради на територията на жк. „Мусаженица“, попадащи в обхвата на процедурирания план – 821 броя възражения (664 бр. постъпили чрез район „Студентски“ и 157 бр. постъпили в НАГ-СО), както и 17 броя възражения от собственици на самостоятелни обекти в жилищни сгради на територията на жк. „Дървеница“ по протежението на ул. „Проф. Марко Семов“. Възражава се срещу предвижданията на плана по отношение на новопредвидено застрояване, премахване на съществуваща растителност, предвиждането на подземни гаражи, разположени в свободните зони между съществуващите блокове. Възраженията са уважени частично.

Разгледани са постъпилите възражения от собственици на самостоятелни обекти, обитатели в жилищни сгради, както и от етажни собственици на сгради на територията на жк. „Мусаженица“, попадащи в обхвата на процедурирания план – 124 броя възражения (111 бр. постъпили чрез район „Студентски“ и 13 бр. постъпили в НАГ), както и 12 броя възражения, становища и предложения срещу транспортно-комуникационните решения с плана. Възражава се срещу предвижданията на плана по отношение на разширяването на бул. „Г.М.Димитров“, транспортното натоварване във вътрешността на квартала, както и срещу премахването на съществуващи зелени площи в междублоковите пространства. Възраженията са уважени частично.

Разгледани са възражения от собственици на самостоятелни обекти, обитатели в жилищни сгради, както и от етажни собственици на сгради на територията на жк. „Мусаженица“, попадащи в обхвата на процедурирания план – 369 броя възражения

(350 бр. постъпили чрез район "Студентски" и 19 бр. постъпили в НАГ). Възразява се срещу предвижданията на плана по отношение на разширяването на бул. "Г.М.Димитров", по отношение на новопредвидено застрояване, премахване на съществуваща растителност, предвиждането на подземни гаражи, разположени в междублоковите пространства, както и поставени въпроси по устройствената процедура. Възраженията са уважени частично.

По отношение на бул. "Г.М. Димитров" е взето решение да се изключи от обхвата на разработката и след транспортно-комуникационно проучване на трасето на трамвая и обвързването на прилежащите квартали с булеварда да се процедира в самостоятелна устройствена процедура.

Разгледани са възражения от собственици на поземлени имоти, находящи се на територията на жк. „Мусагеница“, попадащи в обхвата на процедирания план – 6 броя възражения. Възразява се срещу предвижданията на плана по отношение на притежаваните от тях имоти, за част от които са приложени мотивирани предложения. Възраженията са уважени частично.

С решението на ОЕСУТ са направени служебни предложения: проектът за ПУП да се коригира по уважените възражения, като се изработи върху актуална кадастрална карта за територията, да се покаже коректно отразената в кадастралната карта пристройка на съществуващата детска градина в кв. 44, да се изпишат наименованията на сервитутите и в застроителната част на плана. В УПИ V от кв.43-г да се отрази височината на застрояване и в матрицата с устройствените показатели. След изпълнение на служебните предложения, както и корекции по частично уважените възражения, проектът за ПУП да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ.

Срещу решението на ОЕСУТ, в Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпила жалба с вх. № САГ21-ДР00-2490/14.10.2021г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.1602.6306 по КККР на район „Студентски“-СО. Към жалбата са приложени решение № 9311/15.09.2008 г. на ВАС, с което е оставено в сила решение от 02.08.2007г. на СГС, административно отделение, III „А“ състав, с което се отменя заповед № РД-09-50-534/18.12.2000г. на главния архитект на СО в частта за УПИ VIII-1730, кв. 48, като незаконосъобразна и отхвърля жалбата против същата заповед в останала ѝ част относно УПИ IX-1730 и УПИ VII-„общ.“, кв. 48.

Във връзка с горното, с Протокол № ЕС-Г-79/14.12.2021 г., т. 9 на ОЕСУТ е допълнена т. 13 от Протокол № ЕС-Г-36/15.06.2021 г. като е разгледана постъпилата жалба. Направено е служебно предложение, в проекта за ПУП за реструктуриране на жилищен комплекс за м. „Младост 1 – Мусагеница“ да отрази в плана действащото застрояване за УПИ IX, съгласно заповед № РД-09-50-534/18.12.2000 г. на главния архитект на СО.

Със заявления вх. № САГ16-ТП00-225-[234]/13.01.2022 г. и № САГ16-ТП00-225-[235]/11.02.2022 г. е представен преработен проект за ПУП – ПРЗ за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“, район „Студентски“-СО с обяснителна записка, заедно с план-схеми на инженерната инфраструктура, идейна вертикална планировка и ПТКП.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[236]/17.02.2022 г. е изпратено за обнародване в Държавен вестник съобщение на основание чл. 128, ал. 11 във връзка с ал. 1 от ЗУТ.

На основание чл. 128, ал. 11 във връзка с ал. 1 от ЗУТ, приложено с писмо изх. № САГ16-ТП00-225-[237]/17.02.2022 г. до кмета на район „Студентски“ е изпратен преработен проект за подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс за м. „Младост 1 – Мусагеница“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“-СО, заедно с план схеми по части: Електроснабдяване, Водоснабдяване и канализация, ПТКП и план за вертикално планиране.

На основание заповед № РСТ22-РА50-35/02.03.2022 г. на кмета на район „Студентски“-СО е проведено обществено обсъждане на проект за ПУП – ПРЗ за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“, район „Студентски“-СО.

В деловодството на Направление „Архитектура и градоустройство“, както и през Столична община и контактен център са постъпили възражения срещу проекта за ПУП с вх. № САГ16-ТП00-225 от подкарта 242 до подкарта 357 в период от 18.03.2022 г. до 18.05.2022 г.

Съгласно писмо изх. № РСТ22-ВК08-215-[1891]/15.06.2022 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ТП00-225-[359]/17.06.2022 г.) на главния архитект на район „Студентски“-СО проектът за ПУП – ПРЗ за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ е съобщен по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ в Държавен вестник, в брой 17 от 01.03.2022 г. и е проведено обществено обсъждане, като в законоустановения срок в районната администрация са постъпили до 1898 броя възражения, становища и предложения. Към писмо е приложена и извадка от протокол № 7 от 03.05.2022 г. на Районния експертен съвет по устройство на територията (РЕСУТ), в което е изразено становището на района.

Проектът заедно с постъпилите възражения, становища и предложения са разгледани на Общински експертен съвет по устройство на територията с Протокол № ЕС-Г-53/16.08.2022 г., както следва:

Разгледани са възражения срещу предвижданията на проекта за ПУП по отношение на предвиденото застрояване в кв. 38, 43г, кв. 47, кв. 47а, кв. 48; детска градина в кв. 39; параклис в кв. 43а; спортна зала в кв. 43в; нова задънена улица между бл. 82 и входа на читалище „Елин Пелин – Мусагеница 2016“, вход-изход от ул. „проф. арх. Станчо Белковски“ към ул. „Проф. Марко Семов“, както и нова пътна връзка между ул. „Боян Дановски“ и бул. „Д-р Г.М. Димитров“. Възраженията са уважени частично.

Разгледани са предложенията на РЕСУТ чрез район „Студентски“ и постъпило становище на Камара на архитектите в България (РК-София град) относно предвижданията на проекта за ПУП, процедурата по обявяване и обществено обсъждане, както и предложение относно последващи фази на инвестиционно проектиране по отношение на публичните пространства.

Разгледани са възражения и заявления от собственици на поземлени имоти, находящи се на територията на жк. „Мусагеница“,

попадащи в обхвата на процедурния план – 6 броя възражения. Възражава се срещу предвиденията на плана по отношение на притежаваните от тях имоти, за част от които са приложени мотивирани предложения.

Разгледано е писмо с рег. № 3081/18.04.2022 г. от Омбудсман на Република България относно постъпилите множество възражения, с решение копие от протокола на ОЕСУТ да се изпрати до Омбудсмана на Република България за сведение.

С решението на ОЕСУТ е направено служебно предложение, проектът за ПУП да се коригира по уважените възражения, като се изработи върху актуална кадастрална карта за територията, да се котираат сервитутите на инженерните мрежи и в двете части на плана за регулация и застрояване. След изпълнение на служебните предложения, както и корекции по уважените възражения, проектът за ПУП да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ."

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-225-[378]/07.10.2022 г. от проектанта е представен преработен проект за ПУП с отразени служебни предложения на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-53/16.08.2022 г.

Преработения проект е разгледан на заседание на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-65/11.10.2022 г., т. 14, с решение, както следва: "В проекта за ПУП да се сигнират по подходящ начин имотите, за които е необходимо провеждане на процедури по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ, както и имотите за които е необходимо представяне на договор по чл. 15, ал. 3 и/или ал. 5 от ЗУТ. В УПИ III от кв. 42 да се премахне границата за промяна на устройствена зона. Приема преработения проект за ПУП без УПИ, за които следва да се изпълнят процедурите по чл. 128, ал. 11 от ЗУТ, съответно е необходимо представяне на договор по чл. 15, ал. 3 и/или ал. 5 от ЗУТ, в която част производството остава висящо. След изпълнение на служ. предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му в частите, в които е приет."

В Направление „Архитектура и градоустройство“ – СО е постъпило възражение с вх. № САГ22-ГР00-2390/10.10.2022 г. от собственици на ПИ с идентификатор 68134.1602.3853 по КККР на район „Студентски“, който попада в обхвата на плана. Към възражението са представени: мотивирано предложение за образуване на УПИ по имотни граници на имота и предвидено застрояване на 5 етажа; нотариален акт за собственост върху недвижим имот от 2008 г.; скица за имота издадена от СГКК-гр. София и удостоверения за наследници – 2 броя.

Постъпилото възражение е разгледано от ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-70/02.11.2022 г., с решение по т. 9, както следва: "По постъпило възражение вх. № САГ22-ГР00-2390/10.10.2022 г. от собственици на ПИ с идентификатор по КККР 68134.602.385. Възражава се срещу протокол № ЕС-Г-53/16.08.2022, т. 18 на ОЕСУТ, тъй като е отпаднало предвиденото застрояване в имота. Не се уважава. Поради големия брой постъпили възражения от живущите в комплекса срещу предвиденото с плана ново застрояване, изразено становище на кмета на район „Студентски“, представено становище на Камара на архитектите в България (РК-София град) и постъпили възражения чрез Омбудсман на Република България е взето решение да отпадне предвиденото с плана ново застрояване в кв. 38, УПИ

III-3853, като имота се придаде към състава на УПИ IV-“за озеленяване с режим на Тго”. Също така в имота, предмет на възразителите се констатира наличието на голям брой съществуваща висока растителност, както и реализирани благоустройствени мероприятия – алеи, осигуряващи пешеходно движение в квартала.”

Към проекта са представени: експертна оценка на съществуващата растителност, изготвена от ланд. арх. Живко Антов, заверена по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от Началник отдел „Благоустройствени дейности“ към НАГ-СО от дата 09.11.2022 г. при изпълнение изискванията от Становище на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС от 02.11.2022 г.; решение № СО-8-ЕО/2015 г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София да не се извършва екологична оценка на проекта за ПУП; съгласувана план-схема с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 111 от 18.03.2022 г.; съгласувана план-схема по част Топлофикация с изх. № СГ-376/07.03.2022 г. на „Топлофикация“ ЕАД; съгласувана план-схема по част „Водоснабдяване и канализация“ със „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-4146/23.01.2015 г. и ПТКП, съгласувано с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО, заедно със съгласувателно становище на отдел „Пътна полиция“ към Столична дирекция по вътрешните работи.

От обхвата на изработения проект са изключени територии, за които е проведено самостоятелно административно производство и издадени актове за одобряване на ПУП, както следва: ПУП – план-извадка за ИПРЗ и РУП за кв. 43б, УПИ II, III, IV, V и VI, одобрен със заповед № РА50-271/04.05.2016 г. на главния архитект на СО; ПУП за кв. 43б, УПИ VII, одобрен със заповед № РА50-726/14.12.2016 г. на главния архитект на СО, ПУП-план-извадка за кв. 46в и кв. 46г, одобрен с Решение № 605 по Протокол № 58 от 26.07.2018 г. на СОС.

От обхвата на проекта е изключен кв. 43б, УПИ I, II и III, тъй като със заповед № РА50-303/04.04.2018 г. на главния архитект на СО е наредено служебно да се изработи проект за ПУП – план-извадка по чл. 133, ал. 4 от ЗУТ. Към настоящия момент производството по одобряване на проекта за ПУП за гореописания обхват не е приключило.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството е по реда на § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ и § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО.

Проектът за ПУП за м. „Младост 1 – Мусатеница“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“ е изработен като план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на съществуващия жилищен комплекс при спазване условията на чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ и като изменение на действащите планове в условията на чл. 134 и сл. от ЗУТ.

За обезпечаване достъпността и четливостта на проекта с оглед на териториалния му обхват, същият е изработен с цветовете на плановете – първа регулация, включително предвид одобрената за първи път кадастрална карта за територията.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижими имоти –

собственост на физически и юридически лица по реда на ЗОС – основание по чл. 21, ал. 7 от ЗОС и териториалният обхват на плана е над три квартала – основание по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта.

Изработването на ПУП е възложено от главния архитект на СО, в съответствие с чл. 124, ал. 2 от ЗУТ въз основа на делегираните със заповед № РД-50-1335/29.05.2008 г. от кмета на СО правомощия за това по предвидения в закона ред.

Изработен е проект и план-схеми на техническата инфраструктура с обяснителни записки към тях. Същите са съобщени с обявления, обнародвано в Държавен вестник, съгласно чл. 128, ал. 1 ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в едномесечен срок.

Проектът е преработен на основание уважените възражения и заедно с изработените към него план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ е изпратен в район „Студентски“ за провеждане на процедурите по съобщаване и обществено обсъждане. Проведена е процедурата по съобщаването на ПУП чрез обявление в държавен вестник, бр. 17 от 01.03.2022 г. и е проведено обществено обсъждане, с което са спазени чл. 128, ал. 11 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и чл. 127, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 22, ал. 4 от ЗУТ.

С решения на ОЕСУТ проектът е връщан за преработка, съгласно чл. 128, ал. 9 от ЗУТ, поради което процедурата по обявяване е повторена, съгласно чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

Постъпилите възражения от обявяванията и обществените обсъждания са частично уважени или отхвърлени, като при разглеждане на същите ОЕСУТ се е ръководил от характера на плана, приоритетна защита на обществения интерес с оглед създаване на благоприятна среда за живеене, запазване и доразвиване на комплексния характер на територията, балансирана зелена система и съхраняване на съществуващата такава, съхраняване на реализираните междублокови пространства и при осигурена защита на частния интерес върху възстановените имоти, в случаите, когато същият не влиза в противоречие със защитавания обществен такъв.

Една от целите на проекта е съхраняване на благоустройствените мероприятия и доизграждане на елементите на техническата инфраструктура в местността. Проектът цели реализиране на възникнали нови общински нужди за развитието на действащата улична мрежа в съответствие с предвижданията на ОУП на СО и приетите комуникационно-транспортни планове.

Горното обстоятелство представлява основание за ИПУП по чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Подробният устройствен план по чл. 110, ал. 4 във връзка с чл. 22, ал. 4 от ЗУТ представлява подробен устройствен план, с който се изменят действащи ПУП с цел определяне на прилежащите площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в наредбата по чл. 13, които се урегулират като поземлени имоти, предвиждане на ново застрояване в индивидуални УПИ и урегулиране на незастроената част, за която не може да се предвиди застрояване по правилата на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ като озеленена площ за широко обществено ползване.

Освен горното, приемането на нов ОУП на СО представлява промяна в устройствените условия, при които са одобрени действащите ПУП и основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ за тяхното изменение.

По ОУП на СО имотите в обхвата на разработката попадат в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ – (Жк) с устройствени показатели: Пл.-40% , Кинт.-3.0 , Оз. мин.-40%, Нмакс. за жилищни сгради-26.00м. и Нмакс. за общ. сгради-32.00м., „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо) – макс. плътност -60%, макс. Кинт -3, мин. озел.-30%, Кк-20 м., „Зона за градски паркове и градини“ (Зп) – макс. плътност -1%, макс. Кинт -0,06, мин. озел.-85% (вкл. декор. водни площи) и „Терени за транспортна интраструктура-улици, пътища, летища“ „Тти“, съгласно т. 2 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С изработването и одобряването на подробния устройствен план ще се осигурят условия за съхраняване на изградените благоустройствени мероприятия и подобряване на жилищната среда, както и действия за доизграждане на необходимите елементи на техническата инфраструктура в местността. Също така с изработения проект се цели преструктуриране на жилищния комплекс, осигуряване на пълното запазване на зелените площи, както и обособяване на урегулирани поземлени имоти с предназначение за озеленяване за постигане необходимия минимум обществени озеленени площи, поради което проектът е възложен и изработен със средства от общинския бюджет.

Планът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8 от 14.01.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

В табличен вид на плана е показан балансът на територията, който е постигнат с ПУП, балансът на територията за зона „Жк“ по чл. 22, ал. 5 от ЗУТ, устройствените параметри, постигнати с изработения план за целия проект, спазване изискването по чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ в частта на зона „Жк“ за мин.% обществени озеленени площи, както и спазване изискването по чл. 48, ал. 2, т. 1, б. „и“ от Наредба № 8/2001 т. за ОСУП.

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

Имотите-предмет на преструктурирането попадат основно в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк) и „Зона за обществено обслужване“ (Оо), в които, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 2 и т. 15 е допустимо УПИ в обхвата да са с конкретното предназначение, предвидено в плана. Параметрите на застрояване, отразени в матриците върху застроителната част, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

За нормативи за плътност на застрояване в терените за детски заведения се приемат изискуемите по чл. 6, ал. 1 от Наредба № 3/2007 г. за здравните изисквания към детските градини, съответно: плътност на застрояване – не повече от 30 % и не по-малко от 50 % озеленени площи. Същите не противоречат на показателите за зони „Оо“ и „Жк“ по ОУП на СО, в които попадат УПИ.

За нормативи за плътност и интензивност на застрояване в терени за училище се приемат изискуемите такива, посочени

изрично в Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – „Група устройствени зони за обществено обслужващи дейности“, съответно: плътност на застрояване – до 40 %, Кинт – до 1,2 и минимална озеленена площ – до 20%.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Голяма част от имотите в обхвата на разработката попадат в жилищна територия с комплексно застрояване по смисъла на чл. 16 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

С ПУП се реструктурира съществуващия жилищен комплекс, като се променя структурата и застрояването, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение.

Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е „ж.к. Мусагеница“, следва да се предвидят обществени озеленени територии, които са най-малко 15 % от общата територия на жилищния комплекс. Съгласно §24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО във връзка с т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, тези площи са „за озеленяване с режим на „Тго“. С проекта за ПУП предвиденият процент зелени площи за широко обществено ползване е при минимална стойност 15% в зона „Жк“, 29,00 % – за цялата територия. 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 с режим на Тго“, стават част от зелената система на СО и попадащите в тях имоти на физически и юридически лица подлежат на отчуждаване по реда на ЗОС.

С плана за регулация се създават УПИ, предназначени „за комплексно жилищно строителство“ на съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване.

Прилежащите площи са определени по правилата на Приложение № 1 към чл. 21 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, като е отчитано съществуващото положение на сградите, терена и съществуващата висока дървесна растителност.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 7, изр. 1 от ЗУТ.

За останалите имоти – частна собственост се обособяват самостоятелни УПИ, като същите се съобразяват максимално с имотните граници по кадастралната карта и се предвиждат с предназначение, съответстващо на допустимото за съответната устройствена зона и при съобразяване направения анализ на нуждите на живущите в комплекса от обществено обслужване; предвидено е и жилищно строителство.

Имотите – частна общинска собственост са урегулирани с преобладаващо обществено-обслужваща функция – за улици, наземно паркиране, „за поликлиника“, „за озеленяване с режим на „Тго“,

„за детска градина“, „за училище“, „за читалище“, „за обществено обслужване“ и др., като по този начин планът е по-икономично осъществим и се решават констатираните от направения анализ на територията проблеми.

С проекта, в частта на одобряването му, проектантският колектив предлага образуване на УПИ, в които попадат повече от един имот. Такива са УПИ I-6040,6041, кв. 43 и УПИ IV-3202,3203 в кв.48.

В УПИ I, кв. 43 попадат имоти - общинска собственост, предвид което не се изискват договори по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

В УПИ IV, кв. 48 има съществуващо застрояване, реализирано по действащ ПУП, поради което същият също не се изключва от обхвата на одобряване.

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

С ПУП 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; създават се условия за провеждане на велосипедното движение чрез изграждане на велосипедни алеи.

С горното е спазена нормата на чл. 79 от ЗУТ.

За територията е в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК. Одобряването за първи път на кадастрална карта за територията и във връзка с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ ИПР да се изработват върху действаща такава се обосновава промяна в устройствените условия, при които е изработен действащия ПУП и основание за изменението му по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Предвид горното, за одобряване на ПУП - ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 2 и чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Планът за регулация и застрояване, по който е построен жилищния комплекс, е одобрен преди вличане в сила на ОУП на СО. С приемане на ОУП на СО и неговото изменение с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет са създадени устройствени зони „Жк“ и „Оо“, в които попадат имотите. Приемането на Общ устройствен план е промяна в устройствените условия, при които е бил съставен действащия ПУП.

Предвид горното, е налице основание за изменение на ПУП по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ - приемане на ОУП на СО.

С плана за застрояване се потвърждават съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване. Запазват се 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, съобразно направения анализ на територията.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на показателите на плана, по който е създаден комплекса, нито 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, определени с Наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ – Наредба № 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, на чл. 35 от ЗУТ по отношение на застрояването с нежилищни сгради и изискванията за разстояния през улица по чл. 32 от ЗУТ.

По отношение на новопредвиденото застрояване в устройствени зони „Оо“ и „Жк“, същото се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 2, 4 и 5, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ.

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 работен устройствен план, когато изработването му е задължително, с виза за проектиране по чл. 140, ал. 3-5 от ЗУТ или с инвестиционния проект, в съответствие с действащия ПУП, съгласно чл. 114 от ЗУТ.

Изработени са план-схеми за водоснабдяване, канализация, електроснабдяване, вертикална планировка, с които са определени вида и техническите размери на мрежите и съоръженията, с което е спазен чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Проектът за ПУП и план-схемите към него са съгласувани с експлоатационните дружества, спазени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и е представено становище на РИОСВ-София.

От териториалният обхват на проекта за ПУП – ПРЗ, изработен по реда на чл. 22 от ЗУТ, се изключват териториите, за които е проведено самостоятелно административно производство и издадени актове за одобряване на ПУП, а именно: кв. 43б, кв. 46в и кв. 46г.

В горепосочените територии, производството по реда на чл. 22 от ЗУТ се прекратява, на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК по отношение на УПИ и на основание чл. 56, ал. 1 от АПК по отношение на поземлените имоти. Тези имоти са сигнирани с черен шрих и сив контур и указани в графичната част „обхват на изключени ПУП, които не са предмет на настоящия цялостен ПУП“.

Във връзка с уважените от ОЕСУТ, постъпили възражения в производството по одобряване на ПУП, съгласно решение по Протокол № ЕС-Г-53/16.08.2022 г., проектът следва да се преработи в тези части и за тях да се проведат отделни процедури по одобряване.

С решение на ОЕСУТ № ЕС-Г 65/11.10.2022 г. т. 14 е указано в проекта за ПУП да се сигнират по подходящ начин имотите, за които е необходимо провеждане на процедури по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ, както и имотите за които е необходимо представяне на договор по чл. 15, ал. 3 и/или ал. 5 от ЗУТ, в която част производството остава висящо.

Във връзка с горното, в производството по одобряване на проект за план за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ не се одобряват следните УПИ, за които е необходимо провеждане на процедури на обявяване по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 11 и чл. 22, ал. 4 от ЗУТ: кв. 38 нов УПИ IV-„за озеленяване с режим на Тго“, кв. 39, нови УПИ I-„за озеленяване с режим на Тго“, УПИ VII-„за ЖС“ и УПИ VIII-„за читалище“; кв. 42, нов УПИ III-6062,6167-„за ОО“; кв. 43в, нов УПИ I-„за обществен паркинг“; кв. 44, нов УПИ VII-„за обществен паркинг“; кв. 47а, нов УПИ II-„за озеленяване с режим на Тго“,

Гореописаните УПИ в ПЗ са сигнирани с лилав пунктир по контура на УПИ и сив шрих, а в ПР само с кунтур, като производството в тези части продължава да бъде висящо.

В производството по одобряване на ПУП са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за подробен устройствен план – План за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ от компетентния за това орган, проектът, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 11 от ЗУТ на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ и § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО; чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, т. 2, т. 15, т. 25 и т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 и т. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 22, чл. 31, ал. 1, 2, 4, 5, чл. 32, чл. 33, чл. 35, чл. 79 от ЗУТ, чл. 21, чл. 60, ал. 3 от Наредба № 7/2003 г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /ПНУОВТУЗ/, Приложение № 1 към чл. 21 и Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, чл. 27, ал. 2, т. 1 и т. 2 и чл. 56, ал. 1 от АПК, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/16.08.2022 г. т. 18, № ЕС-Г-65/11.10.2022 г., т. 14

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за улична регулация при о.т. 2996 (нова), м. „Младост 1 – Мусагеница“ „, район „Студентски“,

съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания;

2. План за регулация за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“, съгласно приложения проект по червени и сините линии, цифри, букви и текст, в указания в графичната част „граница на разработката“ и корекции в кафяв и зелен цвят без кварталите и урегулираните поземлени имоти по т. 5 и т. 6;

3. План за застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ в граници: бул. „Д-р Г. М. Димитров“, бул. „Климент Охридски“, ул. „Проф. Марко Семов“, ул. „169“ и ул. „Въртопо“, район „Студентски“ в указания в графичната част „граница на разработката“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект и с корекциите в зелен цвят без кварталите и урегулираните поземлени имоти по т. 5 и т. 6;

4. План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“, „Топлоснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“.

5. Прекратявам производството по одобряване на проект за план за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс м. „Младост 1 – Мусагеница“ за кв. 43б, кв. 46в и кв. 46г, сигнирани с черен шрих и сив контур и указани в графичната част „обхват на изключени ПУП, които не са предмет на настоящия цялостен ПУП“.

6. План за регулация и застрояване не се одобрява за урегулираните поземлени имоти, за които е необходимо провеждане на процедури по съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 11 и чл. 22, ал. 4 от ЗУТ:

кв. 38 нов УПИ IV-„за озеленяване с режим на Тго“
кв. 39, нови УПИ I-„за озеленяване с режим на Тго“, УПИ VII-„за ЖС“ и УПИ VIII-„за читалище“;
кв. 42, нов УПИ III-6062,6167-„за ОО“;
кв. 43в, нов УПИ I-„за обществен паркинг“;
кв. 44, нов УПИ VII-„за обществен паркинг“;
кв. 47а, нов УПИ II-„за озеленяване с режим на Тго“,
които УПИ в ПЗ са сигнирани с лилав пунктир по контура на УПИ и сив шрих, а в ПР само с контур, като производството в тези части продължава да бъде висящо.

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

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните, регулационни и

застроителни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

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

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 „Студентски“, 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 2022 г., Протокол № .. от2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“

6.12.2022 г.

към Направление
„Архитектура
градоустройство“

и

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

Директор дирекция
„ПНО“

Съгласували чрез АИСНАГ:
Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНО“
урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. К. Мисирджиев – Началник отдел „УП“
Инж. Н. Козарова – гл. експерт в отдел „УП“
М. Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“