



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. Здравко Здравков — главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) — План за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 16 от ЗУТ на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж. п. линия „София-Волюяк“ до кръстовището с пътя за карьера „Пет могили“, район „Кремиковци“, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В изпълнение на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО), с решение на Общински експертен съвет (ОЕСУТ) по т. 33 от протокол № ЕС-Г-4/12.01.2010 г. е предложено на главния архитект на СО да възложи изработване на подробен устройствен план по чл. 16 от ЗУТ със следния обхват: бул. „Чепинско шосе“ от ж.п. линията София — Волюяк о.т. 33 /км 0,00/ до п.т. 258 /км. 4+364, 08 — зоната на кръстовището/ и прилежащите му територии, предвидени по ОУП за урбанизиране. Територията попада в землища Орландовци и Малашевци, в които са възстановени земеделски земи по реда на ЗСПЗЗ и е в административните граници на район „Кремиковци“.

Със заповед № РД-09-50-1241/27.07.2010 г. на главния архитект на Столична община е допуснато да се изработи подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 16 от ЗУТ на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж. п. линия „София-Волюяк“ до кръстовището с пътя за карьера „Пет могили“, район „Кремиковци“ в обхват, съгласно приложената схема.

Проектът за ПУП на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ цели урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на конкретно застрояване за тях, осигуряване на условия за реализация на необходимите публични обекти и елементите на техническата инфраструктура в местността и осигурява връзка на прилежащите територии с главната улична мрежа.

Предвид обществената значимост проектът е възложен по реда на чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

С договор № НАГ-1063/14.04.2011 г., сключен на основание чл. 2, ал. 1, т. 2 от Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки (отм.), на изпълнителя „Стоарх“ ЕООД е възложено изработването на проекта за подробен устройствен план.

В изпълнение на договора, в деловодството на НАГ-СО е внесен проект за ПУП, изработен от проектантския екип на „Стоарх“ ЕООД с главен проектант арх. Снежа Станоева, придружен от: обяснителна записка; план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електроснабдяване“, ПТКП и схема за вертикално планиране.

С допълнително споразумение № НАГ-1243/16.04.2014 г. е възложена преработка на изготвения проект върху актуална кадастрална карта.

Проектът е разгледан от комисия, назначена със заповед № РД-09-09-51/02.06.2016 г. на главния архитект на СО и върнат за преработка с протокол от 03.06.2016 г.

Внесен е коригиран проект и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ. В служебен порядък са установени проблеми с отвеждането на битовите и гъждовните отпаднаци води, които надхвърлят значително териториалния обхват на ПУП.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, проведено на 18.09.2018 г. и е взето решение по т. 2 от протокол № 18.09.2018 г. за изготвяне на специализирано проучване относно възможностите за отводняване и изграждане на канализация на м. „Чепинско шосе“ и всички урбанизирани територии (в това число и далекоперспективни), съгласно ОУП на СО, край които ще преминат трасетата на отвеждащите колектори.

Извършеното проучване е разгледано и прието от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-12/19.02.2019 г. по т. 1 допълнителна, като е взето решение проектът за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ на м. „Прилежащи територии на бул. Чепинско шосе“, включително и план-схемите да се преработят съобразно приетите специализирани проучвания.

Във връзка с горното, с допълнително споразумение от 18.12.2019 г. към договор № НАГ-1063/14.04.2011 г., на Изпълнителя е възложена преработка на изготвения проект за ПУП-ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж.п. линия „София – Волюяк“ до кръстовището с пътя за карьера „Пет могили“, район Кремиковци“, съгласно решението на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-12/19.02.2019 г., т. 1 допълнителна.

Преработеният проект за ПУП е изпратен с писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(25)/05.11.2020 г. в район „Кремиковци“ за запознаване и становище. При предварителното запознаване с проекта е постъпило едно възражение с вх. № РКР20-ГР94-2552/10.12.2020 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8706.35 с предложени варианти за промяна на проекта, с цел запазване на съществуващи огради и сгради.

Във връзка с постъпилото възражение проектът, заедно с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ е преработен и внесен отново за одобряване.

Проектът е обявен чрез Държавен вестник, бр. 56 от 06.07.2021 г.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(45)/28.06.2021 г. изработеният проект е изпратен в район „Кремиковци“ за обществено обсъждане и съобщаване.

С писмо № РКР20-ВК08-1135-(9)/28.09.2021 г. на кмета на район „Кремиковци“ е удостоверено, че ПУП-ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ за обект „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, ведно с доклад за определяне пазарната стойност на имотите са редовно съобщени на заинтересованите лица чрез ДВ по реда на

чл. 128, ал. 1 от ЗУТ. Проведено е обществено обсъждане, на основание заповед № РКР21-РД09-175/13.07.2021 г. на кмета на район „Кремиковци“, съгласно разпоредбите на чл. 10, ал. 2 и чл. 20, ал. 2 от Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на СО.

По преписката са представени:

-Съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД по заявление № 1204362580/08.11.2021 г.;

-Съгласуване от „Електросистемен оператор“ ЕАД с писмо изх. № ЦУ-ЕСО-409#1/15.02.2022 г.;

-Становище на директора на РИОСВ № 1132-4763/18.05.2022 г. и решение № СО-47-ЕО/2022 г., че не е необходимо извършването на ЕО;

-Съгласуване от директора на Дирекция „Дунавски район“ изх. № СКЗЗВ-02-340-(1)/18.01.2022 г.;

-Съгласуване от Столична регионална здравна инспекция вх. № 10-21-(1)/24.03.2022 г.;

-Съгласуване от дирекция „Управление на трафика“ към СО и Становище на Началника на отдел „Пътна полиция“ към СДВР рег. № 433200-19313/28.02.2022 г.;

-ПТКП, разгледано от Агенция „Пътна инфраструктура“, която не възразява по отношение на представения проект за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж.п. линия „София-Волуяк“ до кръстовището с пътя за карьера „Пет могили“ с писмо изх. № 07-00-160/30.05.2022 г.;

-Проектът и план-схемите към него са съгласувани от „Софийска вода“ АД вх. № ТУ-6736/10.03.2022 г.;

Към проекта е изготвена актуална документация по чл. 19 ал. 4 от ЗУЗСО, внесена със заявление № САГ16-ГР00-1266-(135)/21.04.2023 г., заверена от отдел „Благоустроителни дейности“-НАГ на 17.07.2023 г. със забележка да се изпълнят препоръките на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС по становище от 06.07.2023 г.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ са постъпили 9 бр. възражения по проекта, както следва:

-Вх. № САГ22-ДР00-2128/03.08.2022 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8702.86 с искане да се отреди УПИ за имота по имотни граници на ПИ.

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(104)/05.08.2022 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8678.47 с искане при определяне на УПИ да бъде съобразено с местоположението на имота като редукцията да бъде от към Чепинско шосе, предвид построената в имота масивна ограда;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(102)/04.08.2022 г. и вх. № САГ16-ГР00-1266-(97)/26.07.2022 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8678.28, 68134.8678.30 и 68134.8678.46 с искане УПИ за имотите да бъдат поставени в съседство и бъде отреден самостоятелен УПИ за ПИ с идентификатор 68134.8678.28;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(99)/27.07.2022 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8680.2 с искане за имота да се създадат две отделни УПИ;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(100)/27.07.2022 г. с искане да се коригира площта на УПИ III, кв. 10 и УПИ III, кв. 34, създадени съответно за ПИ с идентификатор 68134.8680.003 и 68134.8674.002;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(92)/14.07.2022 г. и вх. № САГ16-ГР00-1266-(105)/08.08.2022 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8699.12 и 68134.8699.39 с искане да се отреди общ УПИ за имотите с лице към Чепинско шосе;

-Вх. № САГ20-ГР00-2438-(2)/14.07.2022 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8702.51. Възражава се срещу създаването на съсобствени УПИ за имота (в проекта за имота са създадени УПИ I-51, кв. 18 и УПИ I-51, кв. 19);

- Вх. № САГ22-ГР00-1701814.07.2022 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8706.18 с искане за промяна на регулационната граница по съществуваща ограда по имотната граница, съгласно приложена скица-предложение.

Във връзка с постъпилите възражения и предложения, проектът за ПУП е преработен, изготвени са нови пазарни оценки. Преработеният проект и пазарните оценки са обявени отново в Държавен вестник, бр. 103 от 24.12.2022 г.

С писмо № РКР20-ВК08-1135-(16)/02.03.2023 г. на кмета на район „Кремиковци“ е удостоверено, че преработения проект за ПУП-ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ по реда на чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ за „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, ведно с доклад за определяне пазарната стойност на имотите са редовно съобщени на заинтересованите лица чрез ДВ по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 11 от ЗУТ, бр. 103/24.12.2022 г. и в законоустановения срок са постъпили 2 бр. възражения и 1 бр. извън срока. По проекта чрез района са постъпили следните възражения:

-Вх. № РКР23-ГР94-136/23.01.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8678.12. Възражава се срещу трасето на нова улица от о.к. 10 до о.к. 151, като се иска остта да се проведе успоредно на източната имотна граница на ПИ и източната уличнорегулационна граница на нов УПИ VI-8678.12 да съвпадне с имотната граница на ПИ по КК.

-Вх. № РКР23-ГР94-137/23.01.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8678.17. Възражава се срещу прокарването на нова улица и запазване на „правилната форма на показаното застрояване“ по скица, издадена от СГКК.

-Вх. № РКР23-ТД26-161/13.02.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8701.63, съставляващ УПИ I-1184 „за безвредно производство и склад“, кв. 4, м. „Кравеферма Пашов“, за който е в сила и е приложен ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-1784/09.11.2010 г. на главния архитект на СО. Иска се имотът да бъде изваден от обхвата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ в процедура.

В деловодството на Направление „Архитектура и градоустройство“ са получени следните 6 бр. възражения:

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(127)/20.01.2023 г. и № САГ16-ГР00-1266-(128)/24.01.2023 г. от собственици на ПИ с идентификатор 68134.8680.1, за който е отреден УПИ I в кв. 8, с искане за УПИ с лице на Чепинско шосе;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(129)/24.01.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8682.1, за който е отреден УПИ VI в кв. 6, с искане за УПИ с лице на улица от о.м. 76 до о.м. 7;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(130)/13.02.2023 г., подадено и в района с Вх. № РКР23-ТД26-161/13.02.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8701.63, съставляващ УПИ I-1184 „за безвредно производство и склад“, кв. 4, м. „Кравеферма Пашов“, за който е в сила и е приложен ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-1784/09.11.2010 г. на главния архитект на СО. Иска се имотът да бъде изваден от обхвата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ в процедура;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(131)/15.02.2023 г. от собственици на ПИ с идентификатор 68134.8682.13, 68134.8682.35, 68134.8682.37, 68134.8682.38, 68134.8682.25 и 68134.8682.36, за които са отредени УПИ III-13 и IV-25 в кв. 5 и УПИ I-38 и III-37 в кв. 6, с искане за разделяне на УПИ III-13 и IV-25 на по два УПИ по предложено графично решение и преместване един до друг на УПИ I-38 и III-37 в кв. 6;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(133)/21.03.2023 г. към възражение Вх. № РКР23-ГР94-137/23.01.2023 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8678.17. като представя 2 бр. идейни схеми за преработка на плана.

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(136)/04.05.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8678.26, който искаше УПИ с излаз Чепинско шосе и в реалните граници на имота.

С писмо с вх. № САГ16-ГР00-1266-(134)/05.04.2023 г. от главния проектант арх. Снежана Станоева в деловодството на „Направление архитектура и градоустройство“ е внесен окончателен проект за ПРЗ на м. Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ и план — схеми по чл. 108 от ЗУТ, изработен по чл. 16 от ЗУТ, район „Кремиковци“, с направени корекции по някои от постъпили възражения.

Проектът заедно с получените възражения са разгледани от ОЕСУТ на 09.05.2023 г. Съгласно решение по т. 18 от протокол № ЕС-Г-34/09.05.2023 г. е възложена нова преработка на проекта.

Преработеният проект е обявен чрез Държавен вестник бр. 67/04.08.2023 г. и бр. 69/11.08.2023 г.

В процедурата по съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 и ал. 11 от ЗУТ на плана за регулация и застрояване на м. „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ и на план-схеми по чл. 108 от ЗУТ към него в район „Кремиковци“ е постъпило 1 бр. възражение, заведено под № РКР23-ГР94-1860/04.09.2023 г. Възражението е подадено от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8702.52. Във връзка с направеното възражение от проектантът на проекта е направено предложение за корекция на проекта в два варианта. При първия вариант има засегнати 3 бр. УПИ II-8702.53, УПИ IV-8702.52 и УПИ V-8702.53. Разменят се местата на УПИ II-8702.53 и УПИ IV-8702.52, като УПИ IV-8702.52 граничи на запад с ПИ с идентификатор 68134.8702.51. Границата между УПИ IV-8702.52 и УПИ V-8702.53 съвпада с имотната на ПИ 68134.8702.55, като максимално се запазва и северната граница на ПИ 68134.8702.55. При направените размествания на УПИ не се променя коефициента на редукция на имотите.

С решение по т. 7 от протокол № ЕС-Г-71/26.09.2023 г. ОЕСУТ приема възражението за основателно и уважава предложения от проектанта вариант 1.

В изпълнение на уваженото възражение е взето решение да се възложи на проектанта на плана да преработи проектът за ПУП по Вариант 1, като за преработения проект да се изработят оценки съгласно чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, както и да се извършат процедурите по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

Копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на проектанта на територията — арх. Снежана Станоева за сведение и изпълнение.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-1266-(164)/17.10.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ към проекта са изготвени пазарни оценки на всички поземлените имоти в обхвата на извършената корекция в ПУП, приети с решение по протокол № ЕС-ПО-19/06.11.2023 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(171)/17.10.2023 г. проектът и доклада за определяне на пазарната стойност на имотите в обхвата на измененията и протокол

№ ЕС-ПО-19/06.11.2023 г. са изпратени в район „Кремиковци“ за съобщаване. На основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 3 от ЗУТ в частта на поземлени имоти 68134.8702.52, 68134.8702.53, 68134.8702.56, за които са предвидени променени УПИ IV-8702.52, УПИ II-8702.53 и УПИ III-8702.56 в кв. 16.

Съгласно писмо № РКР20-ВК08-1135-(30)/08.01.2024 г. и писмо № РКР20-ВК08-1135-(30)/08.01.2024 г. на кмета на район „Кремиковци“, преработеният във връзка с постъпило възражение от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8702.52 проект за ПУП-ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ ведно с доклад за определяне пазарната стойност на имотите е съобщен на заинтересованите лица.

В процедурата по съобщаването на проекта по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ е оттеглено подаденото възражение, заведено в района под № РКР20-ГР94-1860-(1)/15.12.2024 г.

Районната администрация е удостоверила, че не възражава срещу направеното оттегляне и в законоустановения срок няма постъпили други възражения.

Постъпило е писмо изх. № СТ-84-787/12.01.2024 г. от Директор Дирекция „Културно наследство и изобразителни изкуства“ към Министерство на културата, съгласно което в обхвата на проекта попада и следва да се отрази археологическа недвижима културна ценност „Селище от късната бронзова епоха“, включително и с контурен полигон и охранителна зона.

Във връзка с това от „Национален археологически институт с музей към БАН“ е получена информация, включително на електронен носител с граници на обекта, които са отразени в проекта за ПУП и същият е изпратен за становище и съгласуване в НИНКН с писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(190)/18.03.2024 г.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и с решение по т. 12 от протокол № ЕС-Г-34/28.05.2024 г. са приети служебни предложения да се представи становище от НИНКН и в ПУП – ПРЗ да се отразят ограничителни линии на застрояване и да се нанесат сервитути на новопредвидените и съществуващите трасета, съгласно план-схемите по част „ВиК“. ОЕСУТ приема проекта, разгледан на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-71/26.09.2023 г., точка 7 от дневния ред. След изпълнение на служебните предложения, ОЕСУТ предлага да се издаде акт за одобряването му.

С писмо изх. № СТ-84-787/23.05.2024 г. /вх. номер в НАГ № САГ16-ГР00-1266-(196)/07.06.2024 г./ е постъпило становище от Министерство на културата, че представените задание и проект за ПУП не противоречат на културната стойност на археологическа недвижима културна ценност „Селище от късната бронзова епоха“ с категория „национално значение“ и са допустими по отношение на опазване на културното наследство и съгласува проекта с дадени указания.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ, с писмо вх. № САГ16-ГР00-1266-(197)/17.06.2024 г. е внесен коригиран проект за ПУП и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

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 ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ е изработен служебно и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП – ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ обхваща неурегулирана територия или територия с неприложена регулация по смисъла на § 22 от ДР на ЗУТ, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ. В обхвата му попадат възстановени по

реституционните закони земеделски земи с план за земеразделяне.

По действащия ОУП на СО/2009 г. територия попада в следните устройствени зони: голяма част от територията попада в Смесена функционална зона предимно за околградския район" (Смф2), съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО); по-малка част попадат в зони „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги" (Пмс), „Зона за общественослужващи дейности и озеленяване в градския район" (Оз1), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути" (Тзв), „Зона на градски паркове и градини" (Зп) и „Терени за транспортна инфраструктура" (Тми), съгласно т. 16, 21, 25, 32 и 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

В границите на устройствената процедура са включени поземлени имоти частна собственост, частна общинска собственост и публична общинска собственост. С проектното решение по реда на чл. 16 от ЗУТ се цели постигане на баланс между частните и обществени интереси, във връзка с необходимостта от реализиране на обекти на техническата инфраструктура и мероприятия от публичен характер.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК и актуализирана, специализирана карта и налични специализирани данни за мрежи на техническата инфраструктура.

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

С ПУП се уреждат улици, както и квартали с урегулирани поземлени имоти за застрояване и за други нужди без застрояване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, съобразен с положението му в местността, но не и с точните му кадастрални граници.

За имотите с по-голяма площ са отредени повече от един УПИ, при спазване реда по чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ със съгласие на собствениците на имотите. Имотите с площ, по-малка от изискванията на чл.19, ал.1 от ЗУТ са с предназначение за общественослужване.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ „за общественослужване", „за общественослужване и жилищно строителство" и „за безвредни производства, складове и общественослужване" е допустимо в устройствените зони, в които попадат, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С ПРЗ са определени необходимите площи за изграждане на озеленени площи и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за озеленяване и техническа инфраструктура", „за озеленяване", „за техническа инфраструктура", „за озеленяване, река и техническа инфраструктура", „за алея и ТИ". В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана, с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП.

Спазени са изискванията на чл. 16, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ по отношение на максимално

допустимия процент на редукция за имотите — частна собственост, както и по отношение на условията и законовите процедури за определяне на равностойни УПИ на собствените на недвижими имоти в обхвата на плана.

Предвид горното за одобряване на ПУП-ПР е налице основание по чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 16 от ЗУТ.

За имотите прилежащи на основната улична комуникация — бул. „Чепинско шосе“ е предвидено обслужване от локална улична мрежа и допълнителни тупици, прекарани съобразно конкретната ситуация.

Проектът за ПУП е съобразен с трасето на Северна скоростна тангента, което преминава през територията и е реализирано. Трасето на Северна скоростна тангента разделя проектната територия на две части и поради високия си клас не позволява обвързка на регионална улична мрежа към нея.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по предвидена улична регулация, с която е спазен чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За обезпечаване четимостта на проекта, същият е изработен с цветовете на плановете — първа регулация, включително предвид одобрената кадастрална карта за територията и вида на плана — по чл. 16 от ЗУТ в хипотезата на неприложена регулация.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на сгради при максимална $Kk \leq 10$ м. В УПИ с предназначение „за безвредни производства, складове и обществено обслужване“, УПИ с функция за обществено обслужване и УПИ „за обществено обслужване и жилищно строителство“.

За УПИ „за обществено обслужване и жилищно строителство“ с малка площ или лице се предвижда свързано ниско застрояване съгласно чл. 21, ал. 5 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, чл. 32, чл. 35 от ЗУТ. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

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

За обслужване на предвиденото застрояване е предвидено изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към ПУП са представени за одобряване следните план-схеми: вертикално планиране, канализация, водоснабдяване и електроснабдяване.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта — служебно е възложено изработването на ПУП по чл. 16 от ЗУТ, въз основа на нареждане от компетентния за това орган, внесеният проект с приетите оценки е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, предвид териториалният обхват на плана над три квартала — основание по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР

на ЗИДЗУТ и § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, устройствени категории по т. 14, 16, 21, 25, 32 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-34/ 28.05.2024 г., т. 12 и № ЕС-Г-71/26.09.2023 г., точка 7; протокол № ЕС-ПО-12/21.07.2023 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план – ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ с план-схеми на техническата инфраструктура.

ВНОСИТЕЛ:

20.6.2024 г.

X **АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция ТП
Десислава Петрова – Директор дирекция ПНО“
/Заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г. на Кмета на СО/
арх. Кр. Мисирджиев – Началник отдел УП

Изготвили:

инж. Евгения Тонова – главен експерт в отдел УП
арх. Ива Петкова – главен експерт в отдел УП
Мария Механджиева – главен юрисконсулт в дирекция ГППНКН



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>

П Р О Е К Т

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

ЗА: Одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) — План за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 16 от ЗУТ на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж. п. линия „София-Волуяк“ до кръстовището с пътя за карьера „Пет могили“, район „Кремиковци“, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура.

Мотиви: В изпълнение на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО), с решение на Общински експертен съвет (ОЕСУТ) по т. 33 от протокол № ЕС-Г-4/12.01.2010 г. е предложено на главния архитект на СО да възложи изработване на подробен устройствен план по чл. 16 от ЗУТ със следния обхват: бул. „Чепинско шосе“ от ж.п. линията София — Волуяк о.т. 33 /км 0,00/ до н.т. 258 /км. 4+364, 08 — зоната на кръстовището/ и прилежащите му територии, предвидени по ОУП за урбанизиране. Територията попада в землища Орланговци и Малашевци, в които са възстановени земеделски земи по реда на ЗСПЗЗ и е в административните граници на район „Кремиковци“.

Със заповед № РД-09-50-1241/27.07.2010 г. на главния архитект на Столична община е допуснато да се изработи подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 16 от ЗУТ на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж. п. линия „София-Волуяк“ до кръстовището с пътя за карьера „Пет могили“, район „Кремиковци“ в обхват, съгласно приложената схема.

Проектът за ПУП на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ цели урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на конкретно застрояване за тях, осигуряване на условия за реализация на необходимите публични обекти и елементите на техническата инфраструктура в местността и осигурява връзка на прилежащите територии с главната улична мрежа.

Предвид обществената значимост проектът е възложен по реда на чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

С договор № НАГ-1063/14.04.2011 г., сключен на основание чл. 2, ал. 1, т. 2 от Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки (отм.), на изпълнителя „Стоарх“ ЕООД е възложено изработването на проекта за подробен устройствен план.

В изпълнение на договора, в деловодството на НАГ-СО е внесен проект за ПУП, изработен от проектантския екип на „Стоарх“ ЕООД с главен проектант арх. Снежка Станоева, придружен от: обяснителна записка; план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електроснабдяване“, ПТКП и схема за вертикално планиране.

С допълнително споразумение № НАГ-1243/16.04.2014 г. е възложена преработка на изготвения проект върху актуална кадастрална карта.

Проектът е разгледан от комисия, назначена със заповед № РД-09-09-51/02.06.2016 г. на главния архитект на СО и върнат за преработка с протокол от 03.06.2016 г.

Внесен е коригиран проект и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ. В служебен порядък са установени проблеми с отвеждането на битовите и гъждовните отпадъчни води, които надхвърлят значително териториалния обхват на ПУП.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, проведено на 18.09.2018 г. и е взето решение по т. 2 от протокол № 18.09.2018 г. за изготвяне на специализирано проучване относно възможностите за отводняване и изграждане на канализация на м. „Чепинско шосе“ и всички урбанизирани територии (в това число и далекоперспективни), съгласно ОУП на СО, край които ще преминат трасетата на отвеждащите колектори.

Извършеното проучване е разгледано и прието от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-12/19.02.2019 г. по т. 1 допълнителна, като е взето решение проектът за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ на м. „Прилежащи територии на бул. Чепинско шосе“, включително и план-схемите да се преработят съобразно приетите специализирани проучвания.

Във връзка с горното, с допълнително споразумение от 18.12.2019 г. към договор № НАГ-1063/14.04.2011 г., на Изпълнителя е възложена преработка на изготвения проект за ПУП-ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж.п. линия „София – Волюяк“ до кръстовището с пътя за карьера „Пет могили“, район Кремиковци“, съгласно решението на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-12/19.02.2019 г., т. 1 допълнителна.

Преработеният проект за ПУП е изпратен с писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(25)/05.11.2020 г. в район „Кремиковци“ за запознаване и становище. При предварителното запознаване с проекта е постъпило едно възражение с вх. № РКР20-ГР94-2552/10.12.2020 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8706.35 с предложени варианти за промяна на проекта, с цел запазване на съществуващи огради и сгради.

Във връзка с постъпилото възражение проектът, заедно с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ е преработен и внесен отново за одобряване.

Проектът е обявен чрез Държавен вестник, бр. 56 от 06.07.2021 г.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(45)/28.06.2021 г. изработеният проект е изпратен в район „Кремиковци“ за обществено обсъждане и съобщаване.

С писмо № РКР20-ВК08-1135-(9)/28.09.2021 г. на кмета на район „Кремиковци“ е удостоверено, че ПУП-ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ за обект „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, ведно с доклад за определяне пазарната стойност на имотите са редовно съобщени на заинтересованите лица чрез ДВ по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ. Проведено е обществено обсъждане, на основание заповед № РКР21-РД09-175/13.07.2021 г. на кмета на район „Кремиковци“, съгласно разпоредбите на чл. 10, ал. 2 и чл. 20, ал. 2 от Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на СО.

По преписката са представени:

-Съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД по заявление № 1204362580/08.11.2021 г.;

-Съгласуване от „Електросистемен оператор“ ЕАД с писмо изх. № ЦУ-ЕСО-409#1/15.02.2022 г.;

-Становище на директора на РИОСВ № 1132-4763/18.05.2022 г. и решение № СО-47-ЕО/2022 г., че не е необходимо извършването на ЕО;

-Съгласуване от директора на Дирекция „Дунавски район“ изх. № СКЗЗВ-02-340-(1)/18.01.2022 г.;

-Съгласуване от Столична регионална здравна инспекция Вх. № 10-21-(1)/24.03.2022 г.;

-Съгласуване от дирекция „Управление на трафика“ към СО и Становище на Началника на отдел „Пътна полиция“ към СДВР рег. № 433200-19313/28.02.2022 г.;

-ПТКП, разгледано от Агенция „Пътна инфраструктура“, която не възразява по отношение на представения проект за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж.п. линия „София-Волюяк“ до кръстовището с пътя за карьера „Пет могили“ с писмо изх. № 07-00-160/30.05.2022 г.;

-Проектът и план-схемите към него са съгласувани от „Софийска вода“ АД Вх. № ТУ- 6736/10.03.2022 г.;

Към проекта е изготвена актуална документация по чл. 19 ал. 4 от ЗУЗСО, внесена със заявление № САГ16-ГР00-1266-(135)/21.04.2023 г., заверена от отдел „Благоустройствени дейности“-НАГ на 17.07.2023 г. със забележка да се изпълнят препоръките на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС по становище от 06.07.2023 г.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ са постъпили 9 бр. възражения по проекта, както следва:

-Вх. № САГ22-ДР00-2128/03.08.2022 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8702.86 с искане да се отреди УПИ за имота по имотни граници на ПИ.

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(104)/05.08.2022 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8678.47 с искане при определяне на УПИ да бъде съобразено с местоположението на имота като редукцията да бъде от към Чепинско шосе, предвид построената в имота масивна ограда;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(102)/04.08.2022 г. и Вх. № САГ16-ГР00-1266-(97)/26.07.2022 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8678.28, 68134.8678.30 и 68134.8678.46 с искане УПИ за имотите да бъдат поставени в съседство и бъде отреден самостоятелен УПИ за ПИ с идентификатор 68134.8678.28;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(99)/27.07.2022 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8680.2 с искане за имота да се създадат две отделни УПИ;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(100)/27.07.2022 г. с искане да се коригира площта на УПИ III, кв. 10 и УПИ III, кв. 34, създадени съответно за ПИ с идентификатор 68134.8680.003 и 68134.8674.002;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(92)/14.07.2022 г. и Вх. № САГ16-ГР00-1266-(105)/08.08.2022 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8699.12 и 68134.8699.39 с искане да се отреди общ УПИ за имотите с лице към Чепинско шосе;

-Вх. № САГ20-ГР00-2438-(2)/14.07.2022 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8702.51. Възразява се срещу създаването на съсобствени УПИ за имота (в проекта за имота са създадени УПИ I-51, кв. 18 и УПИ I-51, кв. 19);

- Вх. № САГ22-ГР00-1701814.07.2022 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8706.18 с искане за промяна на регулационната граница по съществуваща ограда по имотната граница, съгласно приложена скица-предложение.

Във връзка с постъпилите възражения и предложения, проектът за ПУП е преработен, изготвени са нови пазарни оценки. Преработеният проект и пазарните оценки са обявени отново в Държавен вестник, бр. 103 от 24.12.2022 г.

С писмо № РКР20-ВК08-1135-(16)/02.03.2023 г. на кмета на район „Кремиковци“ е удостоверено, че преработения проект за ПУП-ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ по реда на чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ за „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, ведно с доклад за определяне пазарната стойност на имотите са редовно съобщени на заинтересованите лица чрез ДВ по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 11 от ЗУТ, бр. 103/24.12.2022 г. и в законоустановения срок са постъпили 2 бр. възражения и 1 бр. извън срока. По проекта чрез района са постъпили следните възражения:

-Вх. № РКР23-ГР94-136/23.01.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8678.12. Възражава се срещу трасето на нова улица от о.к. 10 до о.к. 151, като се иска остта да се проведе успоредно на източната имотна граница на ПИ и източната уличнорегулационна граница на нов УПИ VI-8678.12 да съвпадне с имотната граница на ПИ по КК.

-Вх. № РКР23-ГР94-137/23.01.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8678.17. Възражава се срещу прокарването на нова улица и запазване на „правилната форма на показаното застрояване“ по скица, издадена от СГКК.

-Вх. № РКР23-ТД26-161/13.02.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8701.63, съставляващ УПИ I-1184 „за безвредно производство и склад“, кв. 4, м. „Кравеферма Пашов“, за който е в сила и е приложен ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-1784/09.11.2010 г. на главния архитект на СО. Иска се имотът да бъде изваден от обхвата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ в процедура.

В деловодството на Направление „Архитектура и градоустройство“ са получени следните 6 бр. възражения:

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(127)/20.01.2023 г. и № САГ16-ГР00-1266-(128)/24.01.2023 г. от собственици на ПИ с идентификатор 68134.8680.1, за който е отреден УПИ I в кв. 8, с искане за УПИ с лице на Чепинско шосе;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(129)/24.01.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8682.1, за който е отреден УПИ VI в кв. 6, с искане за УПИ с лице на улица от о.т. 76 до о.т. 7;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(130)/13.02.2023 г., подадено и в района с Вх. № РКР23-ТД26-161/13.02.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8701.63, съставляващ УПИ I-1184 „за безвредно производство и склад“, кв. 4, м. „Кравеферма Пашов“, за който е в сила и е приложен ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-1784/09.11.2010 г. на главния архитект на СО. Иска се имотът да бъде изваден от обхвата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ в процедура;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(131)/15.02.2023 г. от собственици на ПИ с идентификатор 68134.8682.13, 68134.8682.35, 68134.8682.37, 68134.8682.38, 68134.8682.25 и 68134.8682.36, за които са отредени УПИ III-13 и IV-25 в кв. 5 и УПИ I-38 и III-37 в кв. 6, с искане за разделяне на УПИ III-13 и IV-25 на по два УПИ по предложено графично решение и преместване един до друг на УПИ I-38 и III-37 в кв. 6;

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(133)/21.03.2023 г. към възражение Вх. № РКР23-ГР94-137/23.01.2023 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8678.17. като представя 2 бр. идейни схеми за преработка на плана.

-Вх. № САГ16-ГР00-1266-(136)/04.05.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8678.26, който искане УПИ с излаз Чепинско шосе и в реалните граници на имота.

С писмо с вх. № САГ16-ГР00-1266-(134)/05.04.2023 г. от главния проектант арх. Снежана Станоева в деловодството на „Направление архитектура и градоустройство“ е внесен окончателен проект за ПРЗ на м. Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ и план – схеми по чл. 108 от ЗУТ, изработен по чл. 16 от ЗУТ, район „Кремиковци“, с направени корекции по някои от постъпили възражения.

Проектът заедно с получените възражения са разгледани от ОЕСУТ на 09.05.2023 г. Съгласно решение по т. 18 от протокол № ЕС-Г-34/09.05.2023 г. е възложена нова преработка на проекта.

Преработеният проект е обявен чрез Държавен вестник бр. 67/04.08.2023 г. и бр. 69/11.08.2023 г.

В процедурата по съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 и ал. 11 от ЗУТ на плана за регулация и застрояване на м. „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ и на план-схеми по чл. 108 от ЗУТ към него в район „Кремиковци“ е постъпило 1 бр. възражение, заведено под № РКР23-ГР94-1860/04.09.2023 г. Възражението е подадено от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8702.52. Във връзка с направеното възражение от проектантът на проекта е направено предложение за корекция на проекта в два варианта. При първия вариант има засегнати 3 бр. УПИ II-8702.53, УПИ IV-8702.52 и УПИ V-8702.53. Разменят се местата на УПИ II-8702.53 и УПИ IV-8702.52, като УПИ IV-8702.52 граничи на запад с ПИ с идентификатор 68134.8702.51. Границата между УПИ IV-8702.52 и УПИ V-8702.53 съвпада с имотната на ПИ 68134.8702.55, като максимално се запазва и северната граница на ПИ 68134.8702.55. При направените размествания на УПИ не се променя коефициента на редукция на имотите.

С решение по т. 7 от протокол № ЕС-Г-71/26.09.2023 г. ОЕСУТ приема възражението за основателно и уважава предложения от проектанта вариант 1.

В изпълнение на уваженото възражение е взето решение да се възложи на проектанта на плана да преработи проектът за ПУП по Вариант 1, като за преработения проект да се изработят оценки съгласно чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, както и да се извършат процедурите по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

Копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на проектанта на територията – арх. Снежана Станоева за сведение и изпълнение.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-1266-(164)/17.10.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ Към проекта са изготвени пазарни оценки на всички поземлените имоти в обхвата на извършената корекция в ПУП, приети с решение по протокол № ЕС-ПО-19/06.11.2023 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(171)/17.10.2023 г. проектът и доклада за определяне на пазарната стойност на имотите в обхвата на измененията и протокол № ЕС-ПО-19/06.11.2023 г. са изпратени в район „Кремиковци“ за съобщаване На основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 3 от ЗУТ в частта на поземлени имоти 68134.8702.52, 68134.8702.53, 68134.8702.56, за които са предвидени променени УПИ IV-8702.52, УПИ II-8702.53 и УПИ III-8702.56 в кв. 16.

Съгласно писмо № РКР20-ВК08-1135-(30)/08.01.2024 г. и писмо № РКР20-ВК08-1135-(30)/08.01.2024 г. на кмета на район „Кремиковци“, преработеният във

Връзка с постъпило възражение от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8702.52 проект за ПУП-ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ ведно с доклад за определяне пазарната стойност на имотите е съобщен на заинтересованите лица.

В процедурата по съобщаването на проекта по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ е оттеглено подаденото възражение, заведено в района под № РКР20-ГР94-1860-(1)/15.12.2024 г.

Районната администрация е удостоверила, че не възражава срещу направеното оттегляне и в законоустановения срок няма постъпили други възражения.

Постъпило е писмо изх. № СТ-84-787/12.01.2024 г. от Директор Дирекция „Културно наследство и изобразителни изкуства“ към Министерство на културата, съгласно което в обхвата на проекта попада и следва да се отрази археологическа недвижима културна ценност „Селище от късната бронзова епоха“, включително и с контурен полигон и охранителна зона.

Във връзка с това от „Национален археологически институт с музей към БАН“ е получена информация, включително на електронен носител с граници на обекта, които са отразени в проекта за ПУП и същият е изпратен за становище и съгласуване в НИНКН с писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(190)/18.03.2024 г.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и с решение по т. 12 от протокол № ЕС-Г-34/28.05.2024 г. са приети служебни предложения да се представи становище от НИНКН и в ПУП – ПРЗ да се отразят ограничителни линии на застрояване и да се нанесат сервитути на новопродвидените и съществуващите трасета, съгласно план-схемите по част „ВиК“. ОЕСУТ приема проекта, разгледан на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-71/26.09.2023 г., точка 7 от дневния ред. След изпълнение на служебните предложения, ОЕСУТ предлага да се издаде акт за одобряването му.

С писмо изх. № СТ-84-787/23.05.2024 г. /вх. номер в НАГ № САГ16-ГР00-1266-(196)/07.06.2024 г./ е постъпило становище от Министерство на културата, че представените задание и проект за ПУП не противоречат на културната стойност на археологическа недвижима културна ценност „Селище от късната бронзова епоха“ с категория „национално значение“ и са допустими по отношение на опазване на културното наследство и съгласува проекта с дадени указания.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ, с писмо вх. № САГ16-ГР00-1266-(197)/17.06.2024 г. е внесен коригиран проект за ПУП и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

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 ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ е изработен служебно и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП – ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ обхваща неурегулирана територия или територия с неприложена регулация по смисъла на § 22 от ДР на ЗУТ, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ. В обхвата му попадат възстановени по реституционните закони земеделски земи с план за земеразделяне.

По действащия ОУП на СО/2009 г. територия попада в следните устройствени зони: голяма част от територията попада в Смесена функционална зона предимно за околградския район (Смф2), съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО); по-малка част попадат в зони „Зона за малки и средни производства и

занаятчийски услуги" (Пмс), „Зона за общественослужващи дейности и озеленяване в градския район" (Оз1), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитутути" (Тзв), „Зона на градски паркове и градини" (Зп) и „Терени за транспортна инфраструктура" (Тти), съгласно т. 16, 21, 25, 32 и 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

В границите на устройствената процедура са включени поземлени имоти частна собственост, частна общинска собственост и публична общинска собственост. С проектното решение по реда на чл. 16 от ЗУТ се цели постигане на баланс между частните и обществени интереси, във връзка с необходимостта от реализиране на обекти на техническата инфраструктура и мероприятия от публичен характер.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК и актуализирана, специализирана карта и налични специализирани данни за мрежи на техническата инфраструктура.

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

С ПУП се уреждат улици, както и квартали с уредени поземлени имоти за застрояване и за други нужди без застрояване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен уреден поземлен имот, съобразен с положението му в местността, но не и с точните му кадастрални граници.

За имотите с по-голяма площ са отредени повече от един УПИ, при спазване реда по чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ със съгласие на собствениците на имотите. Имотите с площ, по-малка от изискванията на чл.19, ал.1 от ЗУТ са с предназначение за обществено обслужване.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ „за обществено обслужване“, „за обществено обслужване и жилищно строителство“ и „за безвредни производства, складове и обществено обслужване“ е допустимо в устройствените зони, в които попадат, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С ПРЗ са определени необходимите площи за изграждане на озеленени площи и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за озеленяване и техническа инфраструктура“, „за озеленяване“, „за техническа инфраструктура“, „за озеленяване, река и техническа инфраструктура“, „за алея и ТИ“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана, с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП.

Спазени са изискванията на чл. 16, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ по отношение на максимално допустимия процент на редукация за имотите – частна собственост, както и по отношение на условията и законовите процедури за определяне на равностойни УПИ на собствените на недвижими имоти в обхвата на плана.

Предвид горното за одобряване на ПУП-ПР е налице основание по чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 16 от ЗУТ.

За имотите прилежащи на основната улична комуникация – бул. „Чепинско шосе“ е предвидено обслужване от локална улична мрежа и допълнителни тупици, прекарани съобразно конкретната ситуация.

Проектът за ПУП е съобразен с трасето на Северна скоростна тангента, което преминава през територията и е реализирано. Трасето на Северна скоростна тангента разделя проектната територия на две части и поради високия си клас не позволява обвързка на регионална улична мрежа към нея.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по предвидена улична регулация, с която е спазен чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За обезпечаване четимостта на проекта, същият е изработен с цветовете на плановете – първа регулация, включително предвид одобрената кадастрална карта за територията и вида на плана – по чл. 16 от ЗУТ в хипотезата на неприложена регулация.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на сгради при максимална $K_k \leq 10$ м. в УПИ с предназначение „за безвредни производства, складове и обществено обслужване“, УПИ с функция за обществено обслужване и УПИ „за обществено обслужване и жилищно строителство“.

За УПИ „за обществено обслужване и жилищно строителство“ с малка площ или лице се предвижда свързано ниско застрояване съгласно чл. 21, ал. 5 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, чл. 32, чл. 35 от ЗУТ. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

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

За обслужване на предвиденото застрояване е предвидено изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към ПУП са представени за одобряване следните план-схеми: вертикално планиране, канализация, водоснабдяване и електроснабдяване.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – служебно е възложено изработването на ПУП по чл. 16 от ЗУТ, въз основа на нареждане от компетентния за това орган, внесеният проект с приетите оценки е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, предвид териториалният обхват на плана над три квартала – основание по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ и § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ; устройствени категории по т. 14, 16, 21, 25, 32 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-34/

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация по реда на чл. 16 от ЗУТ на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, попадащи в устройствени зони „Смф2“, „Зп“, „Тзв“, „Оз1“ и „Пмс“ по ОУП на СО от 2009 г., прилежащи на Чепинско шосе в участъка му от ж.п. линия „София–Волуяк“ /Товарна тангента/ до кръстовището с пътя за кариера „Пет могили“, район „Кремиковци“ и сервитутите на техническата инфраструктура по сините и червени линии, цифри, букви, текст съгласно приложения проект;

2. Изменение на план за улична регулация при о.т. 12 в м. „Чепинци – кравеферма „Д-р Пашов“, район „Кремиковци“ по зелени и кафяви линии, цифри, букви, текст и зачертавания, съгласно приложения проект;

3. План за застрояване на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, попадащи в устройствени зони „Смф2“, „Зп“, „Тзв“, „Оз1“ и „Пмс“ по ОУП на СО от 2009 г., в участъка му от ж.п. линия „София–Волуяк“ /Товарна тангента/ до кръстовището с пътя за кариера „Пет могили“, район „Кремиковци“ без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект;

4. План-схеми на техническата инфраструктура по чл. 108 от ЗУТ за водоснабдяване, канализация, електрификация и вертикално планиране в обхвата на разработката.

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

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

Решението и одобрения проект за 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 обнародването му.

Жалбите се подават в район „Кремиковци“ и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ в Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово

обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2024г., Протокол № .. от2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

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



Възстановим подпис

X

Десислава Петрова

ВРИД ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПНО

Съгласували:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция ТП
арх. Кр. Мисирджиев – Началник отдел УП

Изготвили:

инж. Евгения Тонова – главен експерт в отдел УП
арх. Ива Петкова – главен експерт в отдел УП
Мария Механджиева – главен юрисконсулт в дирекция ГППНKH