



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 ГЕОРГИЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – План за улична регулация и план за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, за прилежащата територия на кв. 43, кв. 5, кв. 5а и кв. 5б, м. „кв. Обеля“, район „Връбница“ и одобряване на задание.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

Във връзка с голям брой инвестиционни намерения за прилежащата територия на кв. 43, м. „кв. Обеля“, район „Връбница“ и възпрепятстването на реализацията им, както и запитване от собствениците на частни имоти в обхвата на разглежданата територия, и липсата на транспортен достъп до тях, е предприето възлагане изработването на цялостен проект за ПУП по чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Територията, предмет на разработката попада в м. „кв. Обеля“-разширение Запад“, в административните граници на район „Връбница“ и обхваща поземлените имоти, попадащи в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), тангиращи с Ж.П. линия с направление „Илиянци- Волюяк“ (товарна) и административната граница с район „Люлин“ и ПИ, попадащи в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), прилежащи на кв. 43, кв. 5а и кв. 5б, ПУП на м. „кв. Обеля“, одобрен със заповед № РД-09-50-668/09.12.1994г. на главния архитект на София съгласно приложена към заповедта схема с обхват която е неразделна част от изработено задание за проектиране.

1

Електронно подписан документ с електронен подпис

Площта на проектната територия в обхвата на заданието е приблизително около 12 ха.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-2017-[1]/26.01.2023 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на район „Връбница“ за становище.

С писмо изх.№ РВР23-ВК08-152-[1]/23.02.2023г. /вх. № в НАГ САГ21-ГР00-2017-[7]/24.02.2023г./ от кмета на район „Връбница“ е изразено положително становище по служебно възлагане на устройствената процедура. Предвид спецификата на територията – неурегулирана компактна зона, в която попадат имоти без осигурен транспортен достъп и без възможност за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, районната администрация е изразила становището за целесъобразност за цялостно регулиране на територията по реда на чл. 16 от ЗУТ с оглед реализиране на нейния потенциал и гарантиране на правилното ѝ развитие в съответствие с предвижданията на ОУП на СО.

Отдел „Устройство планиране“ е удостоверил, че по ОУП на СО/2009г. имотите в обхвата на разработката, попадат в урбанизирана територия в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Служебното възлагане за изработването на ПУП-план за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ е в съответствие с положителното становище от кмета на район „Връбница“, упражняващ правото на собственост на Столична община на територията на района, в качеството му на заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповед № РД-09-50-668/09.12.1994 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

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

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

Към заданието е приложена схема за обхвата на територията, попадаща в обхвата на разработката на плана по чл. 16 от ЗУТ.

Предвид настъпилите промени в устройствените условия и общественоекономическите отношения с разширението на действащия план се обособяват нови пространства за изграждане на необходимите

публични мероприятия, вкл. и за елементите на техническата инфраструктура, както и целесъобразното устройство на имотите, попадащи в обхвата на разработката.

Планът за регулация и застрояване следва да се изработи в условията на чл. 16 от ЗУТ предвид територията, която представлява неурегулирана такава при спазване на предвижданията по ОУП на СО и разпоредбите на ЗУТ и ЗУЗСО, както и към ПУП да се проектират и одобрят план за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация, които ще се одобряват едновременно с ПУП.

С процедурането и влизането в сила на проекта за цялостен ПУП ще се създаде възможност за промяна на предназначението на имотите в обхвата – от земеделски в такива за неземеделски нужди, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му. Изработването на проекта за изменение на подробен устройствен план ще се възложи служебно и ще бъде за сметка на общинския бюджет, като изпълнителят ще бъде определен по реда на ЗОП.

Компетентен да разреши изработването на подробен устройствен план е Столичният общински съвет, тъй като територията и разположението на имотите предполага урегулирането им в повече от три квартала.

С оглед на гореизложеното и предвид изразеното съгласие от лице с правен интерес, а именно – кмета на район „Връбница“ за служебно изработване на ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ и с оглед възможността за урегулиране на засегнатите поземлени имоти, попадащи в обхвата на устройствени зони Смф1, съгласно т. 13 и Жм, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО във връзка с чл. 124а, ал. 1 и ал. 7, чл. 124б, ал. 1 и чл. 16 от ЗУТ, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да разреши изработването на проекта за подробен устройствен план и да одобри заданието.

ВНОСИТЕЛ:

 Невалиден подпис

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор на Дирекция „ТП“

арх. Кристиан Мисирджиев - началник отдел „УП“
Стела Шерева - Директор на Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Антоанела Банкова - гл. експерт в отдел „УП“

арх. Ива Петкова - гл. експерт в отдел „УП“



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: Разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – План за улична регулация и план за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, за прилежащата територия на кв. 43, кв. 5, кв. 5а и кв. 5б, м. „кв. Обеля“, район „Връбница“ и одобряване на задание.

Мотиви: Във връзка с голям брой инвестиционни намерения за прилежащата територия на кв. 43, м. „кв. Обеля“, район „Връбница“ и възпрепятстването на реализацията им, както и запитване от собствениците на частни имоти в обхвата на разглежданата територия, и липсата на транспортен достъп до тях, е предприето възлагане изработването на цялостен проект за ПУП по чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Територията, предмет на разработката попада в м. „кв. Обеля“-разширение Запад“, в административните граници на район „Връбница“ и обхваща поземлените имоти, попадащи в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), тангиращи с Ж.П. линия с направление „Илиянци- Волуяк“ (товарна) и административната граница с район „Люлин“ и ПИ, попадащи в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), прилежащи на кв. 43, кв. 5а и кв. 5б, ПУП на м. „кв. Обеля“, одобрен със заповед № РД-09-50-668/09.12.1994г. на главния архитект на София съгласно приложена към заповедта схема с обхват която е неразделна част от изработено задание за проектиране.

Площта на проектната територия в обхвата на заданието е приблизително около 12 ха.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-2017-[1]/26.01.2023 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на район „Връбница“ за становище.

С писмо изх.№ РВР23-ВК08-152-[1]/23.02.2023г. /вх. № в НАГ САГ21-ГР00-2017-[7]/24.02.2023г./ от кмета на район „Връбница“

е изразено положително становище по служебно възлагане на устройствената процедура. Предвид спецификата на територията – неурегулирана компактна зона, в която попадат имоти без осигурен транспортен достъп и без възможност за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура, районната администрация е изразила становището за целесъобразност за цялостно регулиране на територията по реда на чл. 16 от ЗУТ с оглед реализиране на нейния потенциал и гарантиране на правилното ѝ развитие в съответствие с предвижданията на ОУП на СО.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че по ОУП на СО/2009г. имотите в обхвата на разработката, попадат в урбанизирана територия в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Служебното възлагане за изработването на ПУП-план за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ е в съответствие с положителното становище от кмета на район „Връбница“, упражняващ правото на собственост на Столична община на територията на района, в качеството му на заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповед № РД-09-50-668/09.12.1994 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

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

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

Към заданието е приложена схема за обхвата на територията, попадаща в обхвата на разработката на плана по чл. 16 от ЗУТ.

Предвид настъпилите промени в устройствените условия и обществено икономическите отношения с разширението на действащия план се обособяват нови пространства за изграждане на необходимите публични мероприятия, вкл. и за елементите на техническата инфраструктура, както и целесъобразното устройство на имотите, попадащи в обхвата на разработката.

Планът за регулация и застрояване следва да се изработи в условията на чл. 16 от ЗУТ предвид територията, която представлява неурегулирана такава при спазване на предвижданията по ОУП на СО и разпоредбите на ЗУТ и ЗУЗСО, както и към ПУП да се проектират и одобрят план за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-транспортната мрежа,

за водоснабдяване, канализация, електрификация, които ще се одобряват едновременно с ПУП.

С процедурирането и влизането в сила на проекта за цялостен ПУП ще се създаде възможност за промяна на предназначението на имотите в обхвата – от земеделски в такива за неземеделски нужди, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му. Изработването на проекта за изменение на подробен устройствен план ще се възложи служебно и ще бъде за сметка на общинския бюджет, като изпълнителят ще бъде определен по реда на ЗОП.

Компетентен да разреши изработването на подробен устройствен план е Столичният общински съвет, тъй като територията и разположението на имотите предполага урегулируването им в повече от три квартала.

С оглед на гореизложеното и предвид изразеното съгласие от лице с правен интерес, а именно – кмета на район „Връбница“ за служебно изработване на ПУП по реда на нчл. 16 от ЗУТ и с оглед възможността за урегулиране на засегнатите поземлени имоти, попадащи в обхвата на устройствени зони „Смф1“, съгласно т. 13 и „Жм“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и на основание чл. 124а, ал. 1 и ал. 7 и чл. 124б, ал. 1 и чл. 16 от ЗУТ

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Разрешава да се изработи проект за подробен устройствен план План за регулация и застрояване и план за улична регулация по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „кв. Обеля“-разширение Запад“, район „Връбница“ при:

1.1. Териториален обхват: м. „кв. Обеля“-разширение Запад“ с териториален обхват – ПИ, попадащи в устройствена зона: „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), тангиращи с Ж.П. линия с направление „Илиянци- Волюяк“ (товарна) и административната граница с район „Люлин“ и ПИ, попадащи в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), прилежащи на кв. 43, кв. 5, кв. 5а и кв. 5б, ПУП на м. „кв. Обеля“, одобрен със заповед № РД-09-50-668/09.12.1994г. на главния архитект на София, съгласно приложена към заповедта схема с обхват, район „Връбница“;

1.2. **Цел и задачи на проекта** – урегулиране на ПИ и обособяване на УПИ, в които да се предвиди оптимално, целесъобразно и законосъобразно застрояване, при спазване на предвидените за зоната параметри по ОУП на СО.

С ПУП по чл. 16 от ЗУТ едновременно да се одобрят и план за вертикално планиране, планове-схеми за комуникационно-

транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация

1.3. Вид на подробния устройствен план – ПРЗ по чл. 110, ал. 1, т. 1 и чл. 16 от ЗУТ;

2. **ОДОБРЯВАМ** задание и схема с обхват към него за изработване на подробен устройствен план по чл. 16 от ЗУТ за част от територията на м. „кв. Обеля“, район „Връбница“, неразделна част от настоящата заповед.

3. Проектът да се изработи при спазване на одобреното задание и на следните задължителни предписания:

3.1 Отдел „Устройствено планиране“:

При спазване нормите по ОУП на СО за усдтровствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за подробен устройствен план следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н“ на новопредвиденото застрояване, като на чертежа се покаже и застрояването в съседните УПИ, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП.

ПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване съгласно Наредба № 8 за ОСУП.

За изработването на ПУП да се ползва специализирана кадастрална карта за територията в БГС 2005 при спазване на чл. 116а от ЗУТ в мащаб 1:1000, фаза „окончателен проект“.

Внесеният проект за подробен устройствен план предвижда урегулиране на поземлените имоти по начин, който ще доведе до необходимост от промяна границите на поземлените имоти в кадастралната карта при прилагането му.

Предвид горното и на основание чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри проектът за ПР да се съгласува преди одобряването му от СГКК-София, което се доказва с представяне на удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР.

3.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

-Ел: Да се изискат изходни данни от „ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛИТЕЛНИ МРЕЖИ ЗАПАД“ ЕАД. Да се разработят план-схеми по чл. 108 от ЗУТ, съгласувани с „ЕРМ – Запад“ ЕАД;

-ВиК: Да се изискат изходни данни на „Софийска вода“ АД. Да се разработят план-схеми по чл.108 от ЗУТ за улични ВиК мрежи, предварително съгласувани със Софийска вода АД.

-ТП: Да се изискат изходни данни на „Топлофикация София“ ЕАД. Да се разработят план-схеми по чл.108 от ЗУТ, предварително съгласувани със Софийска вода АД.

-КТ: Устройствено регламентиране на части от уличната мрежа въз основа на ПКТП съгласно чл.51 от Наредба 8/2001. Да се изясни начина на отводняване на новата улична мрежа. Да се котира

всички технически параметри на уличната мрежа.

За съществуващите проводни, за които не е предвидено изместване да се определят сервитути.

3.3. Отдел „Геодезически и кадастрални дейности“: Проектът да се изработи върху одобрена и актуална кадастрална основа. Планът за вертикално планиране да се представи в обем и съдържание, съответстващо на чл. 48 от Наредба № 8 за обем и съдържание на устройствените планове, по отношение на новопроктираната улична мрежа.

3.4. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“:

Да се изиска становище от директора на СРИОСВ относно необходимостта от провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС и ЕО към ПУП.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

4. Контрол по изпълнението на решението възлагам на директора Дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

5. Решението да се съобщи на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

6. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на Район „Връбница“ за сведение и изпълнение.

7. Разрешението за изработване на ПРЗ на основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ не подлежи на оспорване.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2023 г., Протокол № ... от2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция
нормативно
Направление
градоустройство“

Директор на
„Правно-
обслужване“
към
„Архитектура и

 Невалиден подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА
ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев - Директор на Дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев - началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Антоанела Банкова - гл. експерт в отдел „УП“
арх. Ива Петкова - гл. експерт в отдел „УП“