



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО



7.6.2023 г.

X САГ21-ГР00-1592-[25]/07....
РЕГ. НОМЕР

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
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план - Изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ за отпадане на улица от о.т.262 до о.т.207, изменение в участъците от о.т.560 до о.т.90 и от о.т.509 до о.т.510, изменение на плана за регулация на терен „за градина“ в кв. 107 и терен „озеленяване“, УПИ I-„за ЖС“ и контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, отпадане на кв. 107 и образуване на нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а заедно с терена на отпадналата улица от о.т.262 до о.т.207, изменение на регулационната граница на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а и на улично-регулационната граница по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и изменение на плана за застрояване на нов УПИ I-„за парк“ и на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район , „Сердика“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

На основание на чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ за отпадане на улица от о.т.262 до о.т.207, изменение в участъците от о.т.560 до о.т.90 и от о.т.509 до о.т.510, изменение на плана за регулация на терен „за градина“ в кв. 107 и терен

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – Проекти за ИПР и ИПУП - 4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

„озеленяване“, УПИ I-„за ЖС“ и контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, отпадане на кв. 107 и образуване на нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а заедно с терена на отпадналата улица от о.т.262 до о.т.207, изменение на регулационната граница на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а и на улично-регулационната граница по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и изменение на плана за застрояване на нов УПИ I-„за парк“ и на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

В обхвата на проекта се засягат поземлени имоти, публична общинска собственост с идентификатори 68134.507.1430, 68134.507.5045 и 68134.507.5046 и имоти, частна общинска собственост с идентификатори 68134.507.272, 68134.507.1752 и 68134.507.1432.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план – ИПР и ИПЗ
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 5.
5. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-27/04.04.2023 г., т. 11.



ДОКЛАД.docx

1.



РЕШЕНИЕ.docx

2.



ИПР.pdf

3.1.



ИПРЗ.pdf

3.2.

4. [ПРОТОКОЛ ЕС-Г-2](#)

5. [ПРОТОКОЛ ЕС-Г-27](#)

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

Можете да видите обхватът на разработката като изберете опция „Виж на картата“ на следния линк:

https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=t6Ds_bx_vlXs=

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – Проекти за ИПР и ИПУП - 4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

ВНОСИТЕЛ:

7.6.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева – Директор дирекция „ПНО“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Маргарита Ставрева – Специалист в отдел „УП“

Инж. Евгения Тонова – Главен експерт в отдел „УП“

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – Проекти за ИПР и ИПУП - 4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС



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
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков- Главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план - Изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ за отпадане на улица от о.т.262 до о.т.207, изменение в участъците от о.т.560 до о.т.90 и от о.т.509 до о.т.510, изменение на плана за регулация на терен „за градина“ в кв. 107 и терен „озеленяване“, УПИ I-„за ЖС“ и контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, отпадане на кв. 107 и образуване на нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а заедно с терена на отпадналата улица от о.т.262 до о.т.207, изменение на регулационната граница на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а и на улично-регулационната граница по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и изменение на плана за застрояване на нов УПИ I-„за парк“ и на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район , „Сердика“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило писмо вх. № САГ21-ГР00-1592/20.07.2021 г. от Тодор Кръстев, кмет на район „Сердика“ във връзка с належащата нужда от разширение на парк „Братска могила“ и изграждане на спортни съоръжения в него, с искане да се нареди служебно изработване на проект за изменение на подробния устройствен план (ПУП) - изменение

на плана за регулация (ИПР) с цел приобщаване на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.507.1752 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР)-общинска собственост към терен „за градина“ от кв. 107, м. „Орландовци-Малашевци“.

Към писмото са приложени: актове за общинска собственост, скици на ПИ с идентификатори 68134.507.1752 и 68134.507.1430, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(3)/18.11.2021 г. е направено запитване до кмета на район „Сердика“ за урегулирането на ПИ с идентификатор 68134.507.1432, представяне на документи за собственост и скица за него и ново функционалното отреждане на УПИ I в кв. 37а в съответствие с предвижданията по ОУП на СО.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(4)/18.12.2021 г. кметът на район „Сердика“ е представил акт за общинска собственост и скица за ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и е изявил желание за имота да бъде отреден нов УПИ, с предназначение „за спорт и атракции“, за ПИ с идентификатор 68134.507.1752 да бъде отреден нов УПИ с предназначение „за спорт, атракции и обществен паркинг“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че съгласно ОУП на СО от 2009 г. ПИ с идентификатори 68134.507.1752, 68134.507.1430 и 68134.507.1432 попадат в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която устройствена зона предложеното от районната администрация функционално отреждане на новите УПИ е недопустимо.

Служебно е изготвено от „ГИС-София“ ЕООД мотивирано предложение за изменение на ПУП с включване на ПИ с идентификатори 68134.507.1752, 68134.507.1430 и 68134.507.1432 в общ УПИ „за парк“.

Със заповед № РА50-849/03.10.2022 г. на главния архитект на Столична община е наредено служебно да се изработи проект за изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ в участъците от о.т.560 до о.т.90, от о.т.509 до о.т.510, от о.т.262 до о.т.207 и изменение на плана за регулация в териториален обхват: терен „за градина“ в кв. 107, терен „за озеленяване“, УПИ I-„за ЖС“ и контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(9)/10.10.2022 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Сердика“ за извършване процедурата по разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(10)/31.10.2022 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че заповедта на главния архитект на Столична община е разгласена редовно по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(11)/11.11.2022 г. на главния архитект на Столична община е възложено на „ГИС София“ ЕООД изработване на проект за ПУП.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(13)/09.12.2022 г. от „ГИС София“ ЕООД е представен проект на ПУП-ИПР на кв. 107 и кв. 37а и ИПУР на прилежащата улична регулация, м. „Орландовци-Малашевци“, район

„Сердика“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(14)/20.12.2022 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Сердика“ за съобщаване на заинтересованите лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № РСР21-ВК08-1384-(6)/09.01.2023 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че проекта е съобщен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения, като са приложени доказателства във връзка със съобщаването.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(16)/23.01.2023 г. на главния архитект на Столична община е възложено на „ГИС София“ ЕООД изготвяне на проект за изменение на кадастралната карта по чл. 65 от НССПККР.

Проектът на ПУП е разгледан от дирекциите в НАГ.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-2 от 17.01.2023 г., т. 14, със служебно предложение да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР и съгласуване на проекта за ПУП по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ и след изпълнение на служебното предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(17)/06.02.2023 г. от „ГИС София“ ЕООД е представен проект за изменение на ПИ с идентификатори 68134.507.1430, 68134.507.1432, 68134.507.1752, 68134.507.5045, 68134.507.5046 в КККР на район „Сердика“.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ е представено удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредбата за ССПКККР под № 25-61159-21.02.2023 г., издадено от СГКК-гр. София.

Изменението на плана за регулация компрометира предвиденото застрояване в действащия план за застрояване, което съгласно проекта за ИПР попада в нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а. Това налага да се направи изменение на плана за застрояване за отпадане на предвиденото застрояване в бивш УПИ I-„за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-„за културен дом“.

Служебно е изработен проект за ИПЗ, който с писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(21)/15.03.2023 г. е изпратен на кмета на район „Сердика“.

С писмо изх. № РСР21-ВК08-1384-(8)/27.03.2023 г. на кмета на район „Сердика“ е представено съгласие за процедиране на проекта и е приложено решение на РЕСУТ по т. 11 от Протокол № 4/16.03.2023 г.

Предвид обстоятелството, че засегнатите имоти са общинска собственост, проектът за ИПЗ се процедира по реда на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ.

Проектът за ИПЗ е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-27 от 04.04.2023 г., т. 11, със служебни предложения да се запише действащата кадастрална карта и акта за одобряването ѝ в графичната част на проекта, извадката да се подпечата от проектанта и да се постави таблица с устройствените показатели на чертежа на ПУП. След изпълнение на служебните предложения ОЕСУТ предлага да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

Проектът за ИПЗ е коригиран в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПР, ИПУР и ИПЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от кмета на район „Сердика“, упражняващ правото на собственост на Столична община на територията на района върху ПИ с идентификатори 68134.507.272, 68134.507.1752, 68134.507.1430 и 68134.507.1432, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересувано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, приложено е мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния затова орган, внесенят проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Необходимостта от изработването на проекта за ИПР и ИПУР е обоснована от необходимостта от отстраняване на несъответствието в предназначението на УПИ I-„за ЖС“ в кв. 37а с предвижданията на ОУП на СО от 2009 г. и съобразяване с имотните граници от югозападната страна на улицата от о.т. 262 до о.т. 560 и към контактен УПИ II-„за културен дом“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.507.1432. Предвидената по ПУП улица от о.т. 262 до о.т. 207 не е реализирана и представлява част от съществуващия на място парк, поради което се предвижда отпадането ѝ.

С одобряването на подробния устройствен план-изменение плана за регулация и плана за улична регулация ще се осигурят условия за запазване на зелената система на Столична община.

Изработването на ПУП е възложено от главния архитект на Столична община, като с негова заповед № РА50-849/03.10.2022 г. е наредено служебно да се изработи проект за изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ в участъците от о.т.560 до о.т.90, от о.т.509 до о.т.510, от о.т.262 до о.т.207 и изменение на плана за регулация в териториален обхват: терен „за градина“ в кв. 107, терен „за озеленяване“, УПИ I-„за ЖС“ и контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

Действащият подробен устройствен план за кв. 107 и кв. 37а е ПРЗ на м. „Орландовци – Малашевци“, одобрен със заповеди № 260/25.08.1977 г. и № РД-09-50-545/25.10.1996 г. на главен архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС. По този ПУП УПИ I от кв.37а е отредено за жилищно строителство. Между кв. 107 и кв. 37а е предвидена нова улица от о.т.262 до о.т.207, която до момента не е реализирана.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С изменение на плана за регулация се предвижда изменение в

участъците от о.т. 560 до о.т. 90 и от о.т. 509 до о.т. 510, отпада улица от о.т. 262 до о.т. 207 и обединяването ѝ с терен „за градина“ от кв. 107 и с УПИ I-„за ЖС“ от кв.37а за образуване на нов УПИ I – „за парк“ в кв. 37а, при което се променя контактен УПИ II-„за културен дом“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и отпада терен „озеленяване“ в кв. 37а.

Основание за одобряване на проект за ПУП по отношение на отпадане на уличната регулация е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2, ИПР за УПИ I-„за ЖС“ в кв. 37а е § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 предположение второ във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, за ИПР на УПИ II-„за културен дом“ за промяната на регулационната граница с нов УПИ I-„за парк“ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 1%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,06; минимална озеленена площ 85% (мин. 2/3-ти от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5ха, допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха; собствеността в тази зона може да бъде и частна; необходимите площи за широко обществено ползване, които са задължително публична общинска собственост, се определят въз основа на ПУП; минимален размер на УПИ е 1ха.

Конкретното предназначение „за парк“ е допустимо в устройствена зона „Зп“, с което са спазени чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ.

Лицето /изходът/ към улица на новообразувания УПИ е осигурен по действащата улична регулация, с което е спазен чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ е представено удостоверение № 25-61159-21.02.2023 г. на СГКК-гр. София.

Изменението на плана за регулация компрометира предвиденото застрояване в действащия план за застрояване, което съгласно проекта за ИПР попада в нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а. Това налага да се направи изменение на плана за застрояване. В проекта за ИПЗ се предвижда отпадане на предвиденото застрояване в бивш УПИ I-„за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-„за културен дом“ в съответствие с показателите в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп).

Основание за одобряване на проект за ПУП по отношение на отпадане на застрояването в УПИ I-„за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ

II-„за културен дом“ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ – възникнала общинска нужда от разширение на парк „Братска могила“ и съгласие на собственика на имотите – предмет на плана – Столична община.

Проектът за ИПР, ИПУР и ИПЗ е изработен върху актуална кадастрална карта при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет (СОС) на основание § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО.

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, § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 6 и т. 2 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и т. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 и „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“, съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 14 и № ЕС-Г-27 от 04.04.2023 г., т. 11, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

7.6.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Эл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева – Директор дирекция „ПНО“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Евгения Топова – Главен 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: Одобряване на проект за подробен устройствен план - Изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ за отпадане на улица от о.т.262 до о.т.207, изменение в участъците от о.т.560 до о.т.90 и от о.т.509 до о.т.510, изменение на плана за регулация на терен „за градина“ в кв. 107 и терен „озеленяване“, УПИ I-„за ЖС“ и контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, отпадане на кв. 107 и образуване на нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а заедно с терена на отпадналата улица от о.т.262 до о.т.207, изменение на регулационната граница на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а и на улично-регулационната граница по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и изменение на плана за застрояване на нов УПИ I-„за парк“ и на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило писмо вх. № САГ21-ГР00-1592/20.07.2021 г. от Тодор Кръстев, кмет на район „Сердика“ във връзка с належащата нужда от разширение на парк „Братска могила“ и изграждане на спортни съоръжения в него, с искане да се нареди служебно изработване на проект за изменение на подробния устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация (ИПР) с цел приобщаване на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.507.1752 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР)–общинска собственост към терен „за градина“ от кв. 107, м. „Орландовци-Малашевци“.

Към писмото са приложени: актове за общинска собственост, скици на ПИ с идентификатори 68134.507.1752 и 68134.507.1430, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(3)/18.11.2021 г. е направено запитване до кмета на район „Сердика“ за

урегулирането на ПИ с идентификатор 68134.507.1432, представяне на документи за собственост и скица за него и ново функционалното отреждане на УПИ I в кв. 37а в съответствие с предвижданията по ОУП на СО.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(4)/18.12.2021 г. кметът на район „Сердика“ е представил акт за общинска собственост и скица за ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и е изявил желание за имота да бъде отреден нов УПИ, с предназначение „за спорт и атракции“, за ПИ с идентификатор 68134.507.1752 да бъде отреден нов УПИ с предназначение „за спорт, атракции и обществен паркинг“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че съгласно ОУП на СО от 2009 г. ПИ с идентификатори 68134.507.1752, 68134.507.1430 и 68134.507.1432 попадат в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която устройствена зона предложеното от районната администрация функционално отреждане на новите УПИ е недопустимо.

Служебно е изготвено от „ГИС-София“ ЕООД мотивирано предложение за изменение на ПУП с включване на ПИ с идентификатори 68134.507.1752, 68134.507.1430 и 68134.507.1432 в общ УПИ „за парк“.

Със заповед № РА50-849/03.10.2022 г. на главния архитект на Столична община е наредено служебно да се изработи проект за изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ в участъците от о.т.560 до о.т.90, от о.т.509 до о.т.510, от о.т.262 до о.т.207 и изменение на плана за регулация в териториален обхват: терен „за градина“ в кв. 107, терен „за озеленяване“, УПИ I-„за ЖС“ и контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(9)/10.10.2022 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Сердика“ за извършване процедурата по разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(10)/31.10.2022 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че заповедта на главния архитект на Столична община е разгласена редовно по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(11)/11.11.2022 г. на главния архитект на Столична община е възложено на „ГИС София“ ЕООД изработване на проект за ПУП.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(13)/09.12.2022 г. от „ГИС София“ ЕООД е представен проект на ПУП-ИПР на кв. 107 и кв. 37а и ИПУР на прилежащата улична регулация, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(14)/20.12.2022 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Сердика“ за съобщаване на заинтересованите лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № РСР21-ВК08-1384-(6)/09.01.2023 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че проекта е съобщен по реда

на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения, като са приложени доказателства във връзка със съобщаването.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(16)/23.01.2023 г. на главния архитект на Столична община е възложено на „ГИС София“ ЕООД изготвяне на проект за изменение на кадастралната карта по чл. 65 от НССПККР.

Проектът на ПУП е разгледан от дирекциите в НАГ.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-2 от 17.01.2023 г., т. 14, със служебно предложение да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР и съгласуване на проекта за ПУП по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ и след изпълнение на служебното предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(17)/06.02.2023 г. от „ГИС София“ ЕООД е представен проект за изменение на ПИ с идентификатори 68134.507.1430, 68134.507.1432, 68134.507.1752, 68134.507.5045, 68134.507.5046 в КККР на район „Сердика“.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ е представено удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредбата за ССПККР под № 25-61159-21.02.2023 г., издадено от СГКК-гр. София.

Изменението на плана за регулация компрометира предвиденото застрояване в действащия план за застрояване, което съгласно проекта за ИПР попада в нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а. Това налага да се направи изменение на плана за застрояване за отпадане на предвиденото застрояване в бивш УПИ I-„за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-„за културен дом“.

Служебно е изработен проект за ИПЗ, който с писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(21)/15.03.2023 г. е изпратен е изпратен на кмета на район „Сердика“.

С писмо изх. № РСР21-ВК08-1384-(8)/27.03.2023 г. на кмета на район „Сердика“ е представено съгласие за процедуриране на проекта и е приложено решение на РЕСУТ по т. 11 от Протокол № 4/16.03.2023 г.

Предвид обстоятелството, че засегнатите имоти са общинска собственост, проектът за ИПЗ се процедурира по реда на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ.

Проектът за ИПЗ е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-27 от 04.04.2023 г., т. 11, със служебни предложения да се запише действащата кадастрална карта и акта за одобряването ѝ в графичната част на проекта, извадката да се подпечата от проектанта и да се постави таблица с устройствените показатели на чертежа на ПУП. След изпълнение на служебните предложения ОЕСУТ предлага да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

Проектът за ИПЗ е коригиран в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПР, ИПУР и ИПЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от кмета на район „Сердика“, упражняващ правото на собственост на Столична община на територията на района върху ПИ с идентификатори 68134.507.272, 68134.507.1752, 68134.507.1430 и 68134.507.1432, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересувано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, приложено е мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Необходимостта от изработването на проекта за ИПР и ИПУР е обоснована от необходимостта от отстраняване на несъответствието в предназначението на УПИ I-„за ЖС“ в кв. 37а с предвижданията на ОУП на СО от 2009 г. и съобразяване с имотните граници от югозападната страна на улицата от о.т. 262 до о.т. 560 и към контактен УПИ II-„за културен дом“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.507.1432. Предвидената по ПУП улица от о.т. 262 до о.т. 207 не е реализирана и представлява част от съществуващия на място парк, поради което се предвижда отпадането ѝ.

С одобряването на подробния устройствен план-изменение плана за регулация и плана за улична регулация ще се осигурят условия за запазване на зелената система на Столична община.

Изработването на ПУП е възложено от главния архитект на Столична община, като с негова заповед № РА50-849/03.10.2022 г. е наредено служебно да се изработи проект за изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ в участъците от о.т.560 до о.т.90, от о.т.509 до о.т.510, от о.т.262 до о.т.207 и изменение на плана за регулация в териториален обхват: терен „за градина“ в кв. 107, терен „за озеленяване“, УПИ I-„за ЖС“ и контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

Действащият подробен устройствен план за кв. 107 и кв. 37а е ПРЗ на м. „Орландовци – Малашевци“, одобрен със заповеди № 260/25.08.1977 г. и № РД-09-50-545/25.10.1996 г. на главен архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС. По този ПУП УПИ I от кв.37а е отредено за жилищно строителство. Между кв. 107 и кв. 37а е предвидена нова улица от о.т.262 до о.т.207, която до момента не е реализирана.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С изменение на плана за регулация се предвижда изменение

в участъците от о.т. 560 до о.т. 90 и от о.т. 509 до о.т. 510, отпада улица от о.т. 262 до о.т. 207 и обединяването ѝ с терен „за градина“ от кв. 107 и с УПИ I-„за ЖС“ от кв.37а за образуване на нов УПИ I -„за парк“ в кв. 37а, при което се променя контактен УПИ II-„за културен дом“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и отпада терен „озеленяване“ в кв. 37а.

Основание за одобряване на проект за ПУП по отношение на отпадане на уличната регулация е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2, ИПР за УПИ I-„за ЖС“ в кв. 37а е § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 предположение второ във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, за ИПР на УПИ II-„за културен дом“ за промяната на регулационната граница с нов УПИ I-„за парк“ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 1%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,06; минимална озеленена площ 85% (мин. 2/3-ти от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; паркове за ежедневен и седмичен отдых с площ над 5ха, допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха; собствеността в тази зона може да бъде и частна; необходимите площи за широко обществено ползване, които са задължително публична общинска собственост, се определят въз основа на ПУП; минимален размер на УПИ е 1ха.

Конкретното предназначение „за парк“ е допустимо в устройствена зона „Зп“, с което са спазени чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ.

Лицето /изходът/ към улица на новообразувания УПИ е осигурен по действащата улична регулация, с което е спазен чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРВ е представено удостоверение № 25-61159-21.02.2023 г. на СГКК-гр. София.

Изменението на плана за регулация компрометира предвиденото застрояване в действащия план за застрояване, което съгласно проекта за ИПР попада в нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а. Това налага да се направи изменение на плана за застрояване. В проекта за ИПЗ се предвижда отпадане на предвиденото застрояване в бивш УПИ I-„за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-„за културен дом“ в съответствие с показателите в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп).

Основание за одобряване на проект за ПУП по отношение на отпадане на застрояването в УПИ I-„за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-„за културен дом“ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ – възникнала общинска нужда от разширение на парк „Братска могила“ и съгласие на собственика на имотите – предмет на плана – Столична община.

Проектът за ИПР, ИПУР и ИПЗ е изработен върху актуална кадастрална карта при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет (СОС) на основание § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО.

Правно основание за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 6 и т. 2 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и т. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 и „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“, съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 14, и № ЕС-Г-27 от 04.04.2023 г., т. 11

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА

1. Изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ за отпадане на улица от о.т. 262 до о.т. 207 и изменение в участъците от о.т. 560 до о.т. 90 и от о.т. 509 до о.т. 510 по кафявите и зелени линии и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация на терен „за градина“ в кв. 107 и терен „озеленяване“ и УПИ I-„за ЖС“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“, отпадане на кв. 107 и образуване на нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а с включен

терен на отпадналата улица от о.т.262 до о.т.207 и изменение на регулационната граница на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а и на улично-регулационната граница по имотната граница ПИ с идентификатор 68134.507.1432, по кафявите и зелени линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване на нов УПИ I-„за парк“ и на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“, за отпадане на предвиденото застрояване в бивш УПИ I-„за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-„за културен дом“, съгласно приложения проект.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план 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 „Сердика“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

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

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно,
обслужване“ КЪМ
Направление
„Архитектура И
градоустройство“

 Възстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА
ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Евгения Топова – Главен експерт в отдел „УП“