



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
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Богдана Панайотова — Вр. и. г. главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Разрешаване изработване на подробен устройствен план — ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Орландовци-Малашевци — част изток“, кв. 1 и м. „Орландовци-Малашевци“, кв. 124, 202, 203, 204 и свързаното с това ИПР на контактната територия, район „Сердика“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община е постъпило писмо изх. № РСР24-ВКО8-11-(2)/23.01.2024 г. от кмета на район „Сердика“, с искане за служебно разрешаване изработване на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване за част от кв. 1, УПИ I- „за парк“ в м. „Орландовци-Малашевци-част изток“ и части от м. „Орландовци-Малашевци“ — квартали № № 124, 202, 203, 204, по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Приложено е задание, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ и съдържащо данни за целта на проекта, за местонахождението и площта на имота, обхват на задачата, изисквания към проекта, фази и срокове на проектиране, мотивирано предложение схема - графична част.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от кмета на район „Сердика“, като упражняващ правата на собственост на Столична община на територията на района, във връзка с реализирането инвестиционните намерения на Столична община.

Предвид обстоятелството, че нормата на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ предвижда възможност за

изработване на план по чл. 16 от ЗУТ в територии с неприложена регулация, приравнявайки я на територия с неурегулирани поземлени имоти, като ПУП се изработва на базата на кадастралната карта, то проектът се изработва като първа регулация и застрояване – план за регулация и застрояване.

Заданието е съставено от заявителя, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Заданието съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В заданието е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен плана и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и планове.

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

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Територията с обхват, съгласно приложеното мотивирано предложение схема попада в административните граници на район „Сердика“ и обхваща част от кв. 1, УПИ I-„за парк“ в м. „Орландовци-Малашевци-част изток“ и части от м. „Орландовци-Малашевци“ – кв. № 124, 202, 203, 204.

В този си обхват територията съдържа около 24 ха. и е в административните граници на район „Сердика“.

Транспортно-комуникационното обслужване на територията се осъществява основно от ул. „Огеса“ и ул. „Градините“, които се свързват с районната артерия ул. „Мара Бунева“, на изток е контактна с река Владайска, на север с ж.п. линия Волуяк-София-Елин Пелин.

Компетентен да разреши изработването на проект за ПУП е Столичен общински съвет, тъй като проекта е в обхват повече от три квартала.

За територията има влязла в сила кадастрална карта одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, с последващи изменения.

Подробният устройствен план в обхвата на разработката за м. „Орландовци-Малашевци – част изток“ е одобрен със заповед № РД-09-50-523/16.10.1996г. на главния архитект на София, а за м. „Орландовци-Малашевци“ със заповед № РД-09-50-545/25.10.1996г. на главния архитект на София.

Подробните устройствени планове за тези територии са одобрени през 1996 г. Частите от тях, които са в границите на бъдещата разработка, не са приложени по отношение на регулацията и предвиденото застрояване, като не отговарят и на настоящите социално-икономически условия по отношение на собствеността и на настоящите нужди на местното население. Липсата на план за регулация и застрояване затруднява целесъобразното ползване на територията – възможностите за застрояване, провеждането и организацията на автомобилно и пешеходно движение и изграждането на инженерни мрежи.

Има възстановени по ЗСПЗЗ имоти, за които предвид формата и липсата на транспортен достъп е целесъобразно изработването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ.

Предвид имотната структура и разположението на поземлените имоти, до които липсва осигурен транспортен достъп и за осигуряване на устройствени условия за изграждане на необходимите публични мероприятия, включително и на елементите на техническата инфраструктура е целесъобразно изработване на ПУП в условията на чл. 16 от ЗУТ.

Необходимостта от служебно възлагане изработването на проекта за ПУП е обоснована от необходимостта за целесъобразно устройство на имотите в обхвата на разработката и осигуряване на възможност за устройствено обезпечаване на територията, включващо

необходимите публични мероприятия, елементите на техническата инфраструктура, в това число и парк, съгласно предвижданията на ОУП на Столична община.

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС територията на разработката попада в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), „Зона на градски паркове и градини“ (Зп) и „Смесена производствена зона“ (Пс), съгласно т. 4, 13, 32 и 20 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът на плана за регулация и застрояване следва да се изпълни съобразно действащата нормативна уредба по устройствено планиране – ЗУТ, ЗУЗСО, поднормативните им актове, като се отчетат и съобразят предвижданията на ОУП на СО'2009 г. по отношение устройственото зонироване и режимите на съответните зони и терени.

Проектът да се изработи върху кадастрална карта.

Да се осигури необходимото обслужване на територията с техническа инфраструктура – транспортна и инженерна.

Представената схема и заданието са разгледани на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-60/ 24.09.2024 г., т. 12 ОЕСУТ приема представеното задание по чл. 125 от ЗУТ и предлага да се издаде административен акт за служебно изработване на ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ и ИПУР.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му по чл. 16 от ЗУТ и следва да се изпълни със средства от общинския бюджет, като избора на изпълнител следва да се проведе по реда ЗОП, съгласно разпоредбата чл. 126, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да разреши изработването на проекта за подробен устройствен план и да одобри заданието.

Правно основание за приемане на решението: чл. 124а, ал. 2, 5 и 7, чл. 124б, ал. 1, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4, 13, 20, 32 от Приложението към чл. 2, ал. 3 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-60/ 24.09.2024 г., т. 12 на ОЕСУТ

ВНОСИТЕЛ:

29.11.2024 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ВР.И.Д.ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Теодора Моева – Вр. и г. директор дирекция ТП

арх. Димитър Токов - Вр. и г. началник отдел УП

Милена Иванова – Вр. и г. директор дирекция ПНО

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Наско Петков – Главен експерт в отдел УП

инж. Евгения Тоновва – Главен експерт в отдел УП

Мая Кръстанова – Главен юрисконсулт в дирекция ПНО



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: Разрешаване изработване на подробен устройствен план – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Орландовци-Малашевци – част изток“, кв. 1 и м. „Орландовци-Малашевци“, кв. 124, 202, 203, 204 и свързаното с това ИПР на контактната територия, район „Сердика“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община е постъпило писмо изх. № РСР24-ВКО8-11-(2)/23.01.2024 г. от кмета на район „Сердика“, с искане за служебно разрешаване изработване на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване за част от кв. 1, УПИ I-„за парк“ в м. „Орландовци-Малашевци-част изток“ и части от м. „Орландовци-Малашевци“ – квартали № № 124, 202, 203, 204, по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Приложено е задание, отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ и съдържащо данни за целта на проекта, за местонахождението и площта на имота, обхват на задачата, изисквания към проекта, фази и срокове на проектиране, мотивирано предложение схема - графична част.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от кмета на район „Сердика“, като упражняващ правата на собственост на Столична община на територията на района, във връзка с реализирането инвестиционните намерения на Столична община.

Предвид обстоятелството, че нормата на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ предвижда възможност за изработване на план по чл. 16 от ЗУТ в територии с неприложена регулация, приравнявайки я на територия с неурегулирани поземлени имоти, като ПУП се изработва на базата на кадастралната карта, то проектът се изработва като първа регулация и застрояване – план за регулация и застрояване.

Заданието е съставено от заявителя, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Заданието съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В заданието е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен плана и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, 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.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Територията с обхват, съгласно приложеното мотивирано предложение схема попада в административните граници на район „Сердика“ и обхваща част от кв. 1, УПИ I- „за парк“ в м. „Орландовци-Малашевци-част изток“ и части от м. „Орландовци-Малашевци“ – кв. № 124, 202, 203, 204.

В този си обхват територията съдържа около 24 ха. и е в административните граници на район „Сердика“.

Транспортно-комуникационното обслужване на територията се осъществява основно от ул. „Одеса“ и ул. „Градините“, които се свързват с районната артерия ул. „Мара Бунева“, на изток е контактна с река Владайска, на север с ж.п. линия Волюяк-София-Елин Пелин.

Компетентен да разреши изработването на проект за ПУП е Столичен общински съвет, тъй като проекта е в обхват повече от три квартала.

За територията има влязла в сила кадастрална карта одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, с последващи изменения.

Погробиният устройствен план в обхвата на разработката за м. „Орландовци-Малашевци – част изток“ е одобрен със заповед № РД-09-50-523/16.10.1996г. на главния архитект на София, а за м. „Орландовци-Малашевци“ със заповед № РД-09-50-545/25.10.1996г. на главния архитект на София.

Погробините устройствени планове за тези територии са одобрени през 1996 г. Частите от тях, които са в границите на бъдещата разработка, не са приложени по отношение на регулацията и предвиденото застрояване, като не отговарят и на настоящите социално-икономически условия по отношение на собствеността и на настоящите нужди на местното население. Липсата на план за регулация и застрояване затруднява целесъобразното ползване на територията – възможностите за застрояване, провеждането и организацията на автомобилно и пешеходно движение и изграждането на инженерни мрежи.

Има възстановени по ЗСПЗЗ имоти, за които предвид формата и липсата на транспортен достъп е целесъобразно изработването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ.

Предвид имотната структура и разположението на поземлените имоти, до които липсва осигурен транспортен достъп и за осигуряване на устройствени условия за изграждане на необходимите публични мероприятия, включително и на елементите на техническата инфраструктура е целесъобразно изработване на ПУП в условията на чл. 16 от ЗУТ.

Необходимостта от служебно възлагане изработването на проекта за ПУП е обоснована от необходимостта за целесъобразно устройство на имотите в обхвата на разработката и осигуряване на възможност за устройствено обезпечаване на територията, включващо необходимите публични мероприятия, елементите на техническата инфраструктура, в това число и парк, съгласно предвижданията на ОУП на Столична община.

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС територията на разработката попада в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), „Зона на градски паркове и градини“ (Зп) и „Смесена производствена зона“ (Пс), съгласно т. 4, 13, 32 и 20 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът на плана за регулация и застрояване следва да се изпълни съобразно действащата нормативна уредба по устройствено планиране – ЗУТ, ЗУЗСО, поднормативните им актове, като се отчетат и съобразят предвижданията на ОУП на СО'2009 г. по отношение устройственото зонирание и режимите на съответните зони и терени.

Проектът да се изработи върху кадастрална карта.

Да се осигури необходимото обслужване на територията с техническа инфраструктура – транспортна и инженерна.

Представената схема и заданието са разгледани на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-60/ 24.09.2024 г., т. 12 ОЕСУТ приема представеното задание по чл. 125 от ЗУТ и предлага да се издаде административен акт за служебно изработване на ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ и ИПУР.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му по чл. 16 от ЗУТ и следва да се изпълни със средства от общинския бюджет, като избора на изпълнител следва да се проведе по реда ЗОП, съгласно разпоредбата чл. 126, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да разреши изработването на проекта за подробен устройствен план и да одобри заданието.

Правно основание за приемане на решението: чл. 124а, ал. 2, 5 и 7, чл. 124б, ал. 1, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4, 13, 20, 32 от Приложението към чл. 2, ал. 3 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-60/24.09.2024 г., т. 12 на ОЕСУТ

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. **Разрешава** да се изработи проект за подробен устройствен план при:
 - 1.1. **Териториален обхват** – м. „Орландовци-Малашевци – част изток“, кв. 1 и м. „Орландовци-Малашевци“, квартали № №. 124, 202, 203, 204 и свързаното с това ИПР на контактната територия, район „Сердика“.
 - 1.2. **Цел и задачи на проекта** – да се изработи ПУП – план за регулация и застрояване за м. „Орландовци-Малашевци – част изток“, кв. 1 и м. „Орландовци-Малашевци“, квартали № №. 124, 202, 203, 204 и свързаното с това ИПР на контактната територия, район „Сердика“.
 - 1.3. **Вид на подробния устройствен план** – план за регулация и план за застрояване
2. **Одобрява** задание за изработване на подробен устройствен план – План за регулация и застрояване за територията, описана в обхвата по т. 1.1., представляващо неразделна част от настоящото решение.
3. Проектът за ПУП – ПРЗ и придружаващите го план схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и дендрологична оценка по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО да се съгласуват с експлоатационните предприятия и отдел „БД“-НАГ.
4. Да се запита Директора на РИОСВ – гр. София с информация по чл. 8, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми и чл. 10, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с

предмета и целите на опазване на защитените зони относно необходимостта от изготвяне на Екологична оценка и Оценка за съвместимост за проекта за ПУП.

5. Да се проведе обществено обсъждане в случай, че с проектната разработка се предвиди изграждането на обекти по чл. 12 от ЗУЗСО.

6. При изработването на проекта за плана за регулация да се спазят нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

7. Контрол по изпълнението на решението възлага на арх. Богдана Панайотова – Вр. и г. главен архитект на Столична община.

8. Решението да се разгласи 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. Да се публикува на интернет страницата на Столичен общински съвет и на Направление „Архитектура и градоустройство“ към Столична община.

9. Екземпляр от решението да се изпрати на Кмета на район „Сердика“ за сведение и изпълнение.

10. На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване.

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

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал: вр.и.г. директор на
дирекция „Правно-нормативно
обслужване“ към Направление
„Архитектура и градоустройство“

23.11.2024 г.

X Милена Иванова

ВРИД ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Теодора Моева – Вр. и г. директор дирекция ТП

арх. Димитър Токов - Вр. и г. началник отдел УП

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Наско Петков – Главен експерт в отдел УП

инж. Евгения Тотова – Главен експерт в отдел УП

Мая Кръстановна – Главен юриконсулт в дирекция ПНО