



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГБЧ-РА50-144/11.03.2021

(регистрационен индекс/gama)

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община и програмата за проектно-проучвателни работи на НАГ-СО е необходимо да се изработи проект за подробен устройствен план съгласно чл. 110, ал.1, т.1 с прилагане на чл.16 от ЗУТ за част от територията на местност „Манастирски ливади – изток“, район „Триадица“, в териториален обхват: кв.51, 51а – части, м. Манастирски ливади – изток“, район „Триадица“, с обща площ приблизително 3 ха. Действащият план за регулация е одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС.

Територията е в административните граници на район „Триадица“ и в строителните граници на град София, като предметът на настоящата разработка попада в граници: от юг ул. „Борис Ибришимов“, от запад нов УПИ за корекция на река Дреновичка, от север близо до продължението на ул. „Флора“, от изток ул. „Тодор Джебаров“, съгласно схема с обхват, която е неразделна част от заданието към настоящия проект.

Територията, предмет на разработката, с обща площ приблизително 3 ха, попада в обхвата на подробен устройствен план на местност „Манастирски ливади-изток“, който към настоящия момент не е приложен.

Имотите в обхвата на разработката попадат в устройствена зона – „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо*), съгласно т. 34 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“, във връзка със забрана за промяна на предназначението на терените с публични функции; и „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Със заповед № РА50-144/11.03.2021 г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е наредено служебно изработването на проекта за ПУП – план за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ в териториален обхват: кв.51, кв.51а- части, м. „Манастирски ливади – изток“ (с неприложен действащ ПУП), район „Триадица“, с обща площ приблизително 3 ха с граници: от юг ул. „Борис Ибришимов“,

от запад нов УПИ за корекция на река Дреновичка, от север близо до продължението на ул. „Флора“, от изток ул. „Тодор Джебаров“, съгласно приложена към заданието схема с обхват.

С писмо изх. № САГ20-ТП00-258-[11]/19.03.2021 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Триадица“ за разгласяването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ТП00-258-[14]/26.04.2021 г. от главния архитект на район „Триадица“ е удостоверено, че са изпълнени процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ и против заповедта не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ21-ДГ55-120-[1]/27.10.2021 г. е представен за одобряване проект за ПУП с обяснителна записка и план-схеми по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ по части: „ВиК“, „Хидротехническа“, „Електроснабдяване“, Вертикално планиране“, „Газоснабдяване“, „Телекомуникация“ и проект по част „ПКТП“.

Проектът по част „ПКТП“ е съгласуван със ДУАТ-СО на 03.12.2021 г. и с ОПП-СДВР на 30.12.2021 г.

С писмо рез. № САГ20-ТП00-258-[17]/29.11.2021 г. проектът е изпратен в район „Триадица“ за предварително представяне на собствениците в обхвата на разработката.

С писмо рез. № САГ20-ТП00-258-[21]/18.11.2022 г. на главния архитект на район „Триадица“ са изпратени доказателства за извършеното представяне на проекта, като е удостоверено, че са постъпили 2бр. възражения и 1 молба за оттегляне на възражение.

Проектът и възраженията са разгледани на заседание на ОЕСУТ – протокол ЕС-Г-80/06.12.2022 г., т. 5 със служебни предложения: „С предвиденото с плана застрояване на училище и детска градина в нов УПИ VIII-„за училище и детска градина“ са постигнати необходимите параметри за обществено обслужване на територията. За съседните УПИ IX-358, X-362, XI-379, отредени за имоти, които са собственост на частни лица и са предвидени „за жилищно строителство, офиси, магазини гаражи и ПГ“ да се предвидят показателите на застрояване за съседната зона Жс. Таблицата с устройствените параметри да се прецизира по отношение на устройствените зони. Същата следва да съдържа само относимата към проекта информация. Допълнителните данни за предвижданията на плана следва да се добавят в записката към проекта. Да се добави таблица с баланс на територията на чертежа на ПРЗ. УПИ VIII-„за училище и детска градина“ да отпадне границата за смяна на режим“, като след корекциите по служебните предложения е предложено проектът да се изпрати в район „Триадица“ на основание чл. 128 от ЗУТ за съобщаване на заинтересованите лица.

Със заявление № САГ20-ТП00-258-[26]/15.06.2023 г. е представен коригиран проект в съответствие със служебните предложения и решението на ОЕСУТ.

Изготвени са оценки в изпълнение на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ за определяне на пазарните оценки на поземлените имоти преди и след урегулирането им, които са приети с решение по Протокол № ЕС-ПО-15/21.07.2023 г., т. 1 на комисията към ОЕСУТ на СО за приемане на пазарни оценки на поземлените имоти в обхвата на плана.

Към проекта е изготвено геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверено от отдел „Благоустроителни дейности“ в НАГ на 03.10.2023 г. при изпълнение изискванията

на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС, съгласно становище от 12.09.2023 г.

Изработените схеми на техническата инфраструктура по чл. 108 от ЗУТ са изпратени за съгласуване с експлоатационните дружества.

Представено е становище на „Овергаз Мрежи“ АД с изх. № 29063С227А7/09.10.2023 г.

Проектът за ПУП е съобщен редовно на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, като видно от писма вх. № САГ20-ТП00-258-[35]/19.09.2023 г. и № САГ20-ТП00-258-[40]/27.09.2023 г. от главния архитект на район „Триадица“, с което са върнати доказателства за съобщаването на проекта е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-79/17.10.2023 г., т. 8 със служебни предложения: „Да се представи становище от Директора на РИОСВ – София за необходимостта от провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС. Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от НССПККР за приемане на проект за изменение на кадастралната карта. Записката да се авторизира и от проектанта по част „регулация“, като след изпълнение на служебните предложения и съгласуване от експлоатационните дружества предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо вх. № САГ20-ТП00-258-[48]/06.11.2023 г. е получено положително становище от „Виваком България“ ЕАД по проекта с изх. № 08-00-2998/30.10.2023 г.

Представено е становище от „ЕРМ Запаг“ ЕАД с № 1205224222/25.10.2023 г. с което дружеството съгласува представените план-схеми.

Представено е Решение с № СО-12-ЕО/2024г на Директора на РИОСВ – гр. София, с което е преценено, че няма необходимост от извършване на екологична оценка.

Представен е проект за изменение на ККР по чл. 65 от Наредбата за ССПККР за поземлените имоти в обхвата на плана, който е съгласуван от АГКК и удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с изх. № 25-343573-01.12.2023г., издадено от СГКК София-град.

С писмо вх. № САГ20-ТП00-258-[59]/23.02.2024 г. е получено положително становище от „Софийска вода“ АД по проекта с изх. № ТУ-638/05.02.2024 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

За създаването на по-добър стандарт на живот и работа в градската среда на територията на м. „Манастирски ливади-изток“ е необходимо осигуряването на качествена техническа и транспортна инфраструктура, както и обезпечаването на територията с обекти на социалната инфраструктура, което обосновава необходимостта от служебното възлагане и изработването на проект за подробен устройствен план- ИПРЗ и ПРЗ с основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и чл. 16, ал. 1 от ЗУТ.

Действащият план за регулация на м. „Манастирски ливади-изток“ е одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Решение № 444 по протокол

58/23.06.2022 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-108 от 13.12.2016г. издадена от изпълнителен директор на АГКК. По данни на КККР – собствеността на поземлените имоти е смесена като преобладаващо е частна, както и имоти частна общинска собственост.

Предвидените с плана училищна сграда и сграда за детска градина в УПИ I и II, кв. 51, м. „Манастирски ливади-изток“, район „Триадица“ не са реализирани и планът не е приложен.

Въз основа на извършен анализ от общинско предприятие „Софияплан“ се установява, че в територията на м. „Манастирски ливади- изток“, район „Триадица“ се увеличава средната етажност на жилищните сгради и респективно се увеличава интензивността на застрояване. Към 2018 г., при приблизително 40% усвоеност на територията са постигнати предвижданията за брой жилища на ЗРП, 2001 г., с поеман капацитет възлизащ на 11 386 души. Предвижданията, базирани на приетите нови ПУП, отговарящи на изискванията на ОУП, 2009 г. показва увеличаване на общия поеман капацитет, чиято ориентировъчна стойност достига 30 000 обитатели. Направен е анализ на броя на населението и неговата структура, като са взети предвид данни от преброяването през 2011г. , както и данните от ГРАО за 2017 и 2018г. Съгласно резултатите от анализа се установява, че територията на м. „Манастирски ливади- Изток“ е обитавана от предимно млади хора и семейства с малки деца. Най – голям е относителният дял на населението на възраст между 25 и 44 години, както и на деца от 0 до 14г. На фона на тази обстановка на територията на местността са идентифицирани едва 8 обекта на образованието , като 4 от тях са със статут на частна детска градина, а останалите – с функция на занималня, детски център и др. Поради липсата на училища и достатъчно детски градини, на обитателите на територията се налага да търсят тези услуги в съседните или по-далечни квартали. На база на тези проучвания става ясно, че на територията на м. „Манастирски ливади- изток“ е налице нарастваща потребност от изграждане на общински обекти за образование и наука.

В частта на УПИ I и II, кв. 51, м. „Манастирски ливади-изток“ , район „Триадица“ е налице непрiloжена първа регулация, а в останалата част от разработката поземлените имоти са неурегулирани, което е основание за прилагане на чл. 16, ал.1 от ЗУТ.

С одобряването на ПУП – ПРЗ по чл.16 от ЗУТ ще се осигурят необходимите площи за изграждане на обекти на социалната и техническата инфраструктура и ще се осигурят условия за задоволяване на възникналия обществен интерес, като се отстрани предпоставката за спорове за собственост и се даде възможност за развитие на територията. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижимите имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто.

Подробният устройствен план се изработва на базата на нова кадастрална основа – кадастрална карта и предвид спецификата му на план по чл. 16 от ЗУТ, същият е изработен не като ИПРЗ, а с цветовете на първа регулация.

В обхвата на разработката попадат изцяло или частично и имоти частна собственост, а именно ПИ с идентификатори 68134.1006.356, 68134.1006.358, 68134.1006.359, 68134.1006.360, 68134.1006.362 и 68134.1006.379, за които с проекта за ПУП са определени самостоятелни урегулирани поземлени имоти, съобразени с положението му в местността, но не и с точните им кадастрални граници.

Всеки от новообразуваните УПИ е с отреждане за имота по кадастралната карта и конкретно предназначение, съобразно устройствената зона, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

В обхвата на плана попадат и части от имоти 68134.1006.361, 68134.1006.1176, 68134.1006.1199 – общинска собственост.

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%, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлени имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-15/21.07.2023 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3 от ЗУТ.

Предвидените с плана терени с публична функция и собственост са нови УПИ VIII-„за училище и детска градина“, УПИ VII-„за трафопост“ и УПИ XII-„за трафопост“, кв. 51.

Имотите в обхвата на разработката попадат в устройствена зона – „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо*), съгласно т. 34 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“ и в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ не противоречи на предвижданията на по ОУП на СО/2009 г.

Лице (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по действаща улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Предвид обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ се налага изменение на действащия план за регулация за УПИ III-за корекция на река, инженерна инфраструктура и озеленяване, кв. 51 – за обособяване на пешеходна алея и свързаното с това изменение на профила на улична регулация при о.т. 440, изменя се уличната регулация от о.т.418 до о.т.419 за регламентиране на задънена улица при о.т.419; заличава се кв. 51а.

Основание за изменение на плана за регулация са нормите на чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия с урегулиране на имоти с неприменена регулация по реда на чл. 16 от ЗУТ и задоволяване на общинска нужда от осигуряване на терени за училище и детска градина.

С плана за застрояване в новообразувани УПИ II, УПИ V, УПИ VI, УПИ IX, УПИ X и УПИ XI от кв. 51 се предвижда средноетажно свободностоящо застрояване на жилищни сгради с максимална кота корниз – 15 м. В нов УПИ VIII се предвижда изграждане на две свободностоящи като начин на застрояване сгради – детска градина с максимална етажност – 3 ет. и училище – високоетажно застрояване на

4 етажа. В нови УПИ VII, УПИ XII се предвижда изграждането на трансформаторни постове.

Проектът за ПУП-ПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2, т. 1, чл. 32, ал. 1 и ал. 3, чл. 35, ал. 1 от ЗУТ и чл. 26, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

Предвид горното, с плана не се предвиждат намалени разстояния към съседни имоти или сгради.

По отношение на осигуряването на местата за паркиране в рамките на УПИ са предвидени подземни гаражи, с което е спазен чл. 43 от ЗУТ.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми на устройствените зони – „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо*), съгласно т. 34 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“ и в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган; проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица, прието е решение от комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2, чл. 16, ал. 1, 2, 3 и 4 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, т. 1, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 и чл. 35, ал. 1 от ЗУТ и чл. 26, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г., чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ №№ ЕС-Г-80/06.12.2022 г., т. 5 и ЕС-Г-79/17.10.2023 г., т. 8

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. „Манастирски ливади-изток“, кв.51, за създаване на нови УПИ II-356 „за ЖС, магазини, гаражи и пг“, УПИ V-359 „за ЖС, магазини, гаражи и пг“, УПИ VI-360 „за ЖС, магазини, гаражи и пг“, УПИ VII – „за ТП“, УПИ VIII- „за училище и детска градина“, УПИ IX-358 „за ЖС, офиси, магазини, гаражи и пг“, УПИ X-362 „за ЖС, офиси, магазини, гаражи и пг“, УПИ XI-379 „за ЖС, офиси, магазини, гаражи и пг“ и УПИ XII – „за ТП“ по реда на чл. 16 от ЗУТ, по сините и червени линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект в указаната в графичната му част „граница на разработката“;

2. Изменение на план за регулация на контактен УПИ III – „за корекция на река, инженерна инфраструктура и озеленяване“, кв.51, м. „Манастирски ливади-изток“ за обособяване на пешеходна алея и свързаното с това изменение на улична регулация при о.т. 440; изменение на улична регулация от о.т.418 до о.т.419 за създаване на задънена улица при о.т.419; заличаване на кв.51а по зелените и кафяви зачертавания, линии, цифри и текст, съгласно приложения проект;

3. План за застрояване на нови УПИ II-356 „за ЖС, магазини, гаражи и пг“, УПИ V-359 „за ЖС, магазини, гаражи и пг“, УПИ VI-360 „за ЖС, магазини, гаражи и пг“, УПИ VII – „за ТП“, УПИ VIII- „за училище и детска градина“, УПИ IX-358 „за ЖС, офиси, магазини, гаражи и пг“, УПИ X-362 „за ЖС, офиси, магазини, гаражи и пг“, УПИ XI-379 „за ЖС, офиси, магазини, гаражи и пг“ и УПИ XII – „за ТП“, кв.51, м. „Манастирски ливади-изток“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица;

4. План - схеми на техническата инфраструктура по части: „ВиК“, „Електроснабдяване“, „Вертикално планиране“, „Газоснабдяване“, „Телекомуникация“.

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.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

На основание чл.16, ал.6, изр.1 и 2 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти в обхвата на ПРЗ по чл.16 от ЗУТ придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива

собствеността върху отстъпените ѝ части по ал.1 от датата на влизане в сила на плана. За придобиването на собствеността на всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота.

Заповедта и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (nag.sofia.bg) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Триадица“, а именно на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1006.356, 68134.1006.358, 68134.1006.359, 68134.1006.360, 68134.1006.361, 68134.1006.362, 68134.1006.379, 68134.1006.1176, 68134.1006.1199 – предмет на плана и на собствениците и носителите на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1006.355, попадащ в УПИ IV-986 „за жс и пг“, кв. 51; 68134.1006.357, попадащ в УПИ I-974, кв. 51а; 68134.1006.1126, попадащ в УПИ III- „за корекция на река, инж. инфраструктура и озеленяване, кв. 51.

Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд – София-град.

Жалбите се подават в район „Триадица“, адресирани до Административен съд София – град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Арх. Здравко Здравков