



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „МЛАДОСТ“



Утвърдил:

.....

ИВАЙЛО КУКУРИН
КМЕД НА РАЙОН „МЛАДОСТ“

ПРОТОКОЛ №04 **от 08.05.2024 г.**

Днес, 08.05.2024 г., на основание Заповед № РМЛ24-РД09-242/02.05.2024 г. на Кмета на СО - Район „Младост“, се проведе заседание на Районния експертен съвет по устройство на територията, назначен със Заповед № РМЛ24-РД09-181/29.03.2024 г. на Кмета на СО - Район „Младост“, за разглеждане на следните устройствени и инвестиционни проекти:

1. Вх. № РМЛ24-ГР00-44/12.04.2024г. – за разрешаване на устройствена процедура за ИПРЗ за образуване по имотна граница на нов УПИ IV-162, за общ. обслужване, кв. 6, м. „Младост 2“, район „Младост“ СО.

Докладва: арх. Росица Семова

2. Вх. № РМЛ24-ГР00-40/09.04.2024г. – за разрешаване на устройствена процедура за ИПР за УПИ XVI-2365, ПИ 68134.4094.800, образуване на нов УПИ XVI-800 „за жс“, контактни УПИ XV-2366 и XVII-2362, кв. 12, м. „в.з. Американски колеж I част“, район „Младост“, СО.

Докладва: арх. Мирена Матеева

3. Вх. № РМЛ24-ГР00-17-[3]/17.04.2024г. – за съобщаване и становище по проект за ПУП – ИПУР между о.т. 53 (от плана на м. „Горубляне 2“) до о.т. 50а и от о.т. 217-о.т. 216 до о.т. 215 и изменение на план за регулация (ИПР) за съвместяване на регулационните граници на УПИ I „за спорт и озеленяване“ с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.4084.9395 по КККР и наложеното от това изменение на границите на съседни УПИ IV-1086, УПИ XIII-1207, УПИ XIV-1199,1309, кв. 39, м. „Горубляне“, район „Младост“ СО.

Докладва: арх. Кремена Цонева

4. Вх. № РМЛ22-ГР00-210-[2]/04.09.2023г. – за съобщаване и становище по проект за ПУП – ИПРЗ и РУП за УПИ IV-347, „за офиси, магазини, тп“, кв. 44, м. „ЖГ Камбаните-Младост 4“, район „Младост“ СО.

Докладва: инж. Виолета Иванова

5. Вх. № РМЛ23-ГР00-62-[7]/12.04.2024г. – за становище по проект за изменение на ПУП – изменение на план за регулация и план за застрояване (ИПР и ПЗ) в териториален обхват: нов УПИ VI-3713,3769,5555 “за жс, оо, оф., пз и тп” (ПИ 68134.4092.5555, 68134.4092.3769 и 68134.4092.3713), кв. 12, м. „Цариградско шосе 7-11км., кв-ли 11, 12, 13“, район „Младост“ СО.

Докладва: арх. Венетка Калчева

6. Вх. № РМЛ24- АП00-50/ 02.04.2024г. – за одобряване на проект за изменение на инвестиционен проект по който е издадено разрешение за строеж по чл.154, ал.5 от ЗУТ за „Двуетажна еднофамилна жилищна сграда с гараж-югозападен близнак“ със ЗП 92,00м2 и РЗП 280,00м2 в УПИ IX-555, кв. 30, м. „Кв. Горубляне“, по плана на гр. София.

Докладва: арх. Венетка Калчева

7. Вх. № РМЛ23-ВК08-293-[292]/01.04.2024г. – за становище по представена допълнителна обосновка, изясняваща проектно решение за ПУП-ИПРЗ за нов УПИ V-119,120,602 за жс, пз и тп, нов УПИ VI-119,120,602 за жс, пз и тп, ПИ с идентификатор 68134.4089.119, ПИ с идентификатор 68134.4089.120, ПИ с идентификатор 68134.4089.602, кв.29, м. „Младост 4“, р-н „Младост“СО.

Докладва: арх. Боряна Хаджистоянова

8. Вх. № РМЛ22-ГР00-225-[2]/16.04.2024г. – за становище във връзка с административна процедура по даване на разрешение за изработването на проект за ПУП-ИПР и ПРЗ за кв. 7, УПИ IV-„ожс, трафопост“, кв. 7, ПИ с идентификатор 68134.4093.9316, м. „Югоизточен град район 4 зона 5“, м. РП „Плавателно-напоителен канал Панчарево-Павлово“, р-н „Младост“ СО.

Докладва: арх. Мирена Матеева

9. Вх. № РМЛ21-ТД26-1744-[5]/27.10.2023г. – за съобщаване и становище по проект за ПУП – ИПУР на улица от о.т. 164- о.т. 163А- о.т. 163Б, прилежаща на кв. 67 и кв. 70 и улица от о.т. 164 до о.т. 165, м. „Горубляне“, район „Младост“ СО; ИПР на УПИ II „за озеленяване“, УПИ III „за гробищен парк“, УПИ IV-966, УПИ V-970 и УПИ VI-969, кв. 70, м. „Горубляне“, район „Младост“ СО и ИП-

РЗ за нови УПИ III „за гробищен парк“, УПИ IV „за оо“ и УПИ VII-1371 „за оо“, кв. 70, м. „Горубляне“, район „Младост“ СО.

Докладва: арх. Мирена Матеева

10. Вх. № РМЛ20-УЗ21-75-[15]/14.03.2024г. – становище и съобщаване на ПУП за изменение на план за регулация за УПИ I-„за училище“, ПИ с идентификатор 68134.4089.56 и УПИ II-„за училище и спорт“, ПИ с идентификатор 68134.4089.55, кв.7, затворен контур с предназначение „за озеленяване“ и част от улична регулация между о.т.180-о.т.193, м. „Младост 3“, район „Младост“ СО за обособяване на пешеходна алея.

Докладва: арх. Боряна Хаджистоянова

11. Вх. № РМЛ24-ГР00-42/11.04.2024г. – одобряване на ПУП – изменение на план за регулация за разделяне на УПИ II- 1340, 1342 „за офиси и коо“, ПИ с идентификатор 68134.4090.10, на нови УПИ II-10 „за офиси и коо“ и УПИ XIV-10 „за офиси и коо“ в кв. 36, м. „бул. Людмила Живкова“, район „Младост“, по плана на гр. София.

Докладва: арх. Боряна Хаджистоянова

Председател: арх. Росица Семова – Гл. архитект на СО – Район „Младост“

Членове:

1. арх. Кремена Цонева – началник отдел „УТК“
2. инж. Анжела Михайлова – зам. кмет на район „Младост“ СО
3. арх. Васил Василев – представител на КАБ
4. инж. Пламен Маринов – представител на 07 РС „ПБЗН“
5. арх. Боряна Хаджистоянова – главен експерт в отдел „УТК“
6. арх. Венетка Калчева – главен експерт в отдел „УТК“
7. Петромила Бъчварова – зам. кмет на район „Младост“ СО
8. инж. Теодора Никленова – началник отдел „ИИБ“

На заседанието не присъстваха:

1. инж. Георги Черкезов – представител на Столична РЗИ
2. инж. Грета Рафаилова-Йорданова – представител на КИИП
4. Теодора Сумрачка – началник отдел „УОСЖФ“
5. ланг. арх. Диана Рангелова – представител на КАБ
6. арх. Иво Самуилов – представител на САБ

По т. 1 от дневния ред

Арх. Росица Семова докладва за разрешаване на устройствена процедура за ИПРЗ за образуване по имотна граница на нов УПИ IV-162, за общ. обслужване, кв. 6, м. „Младост 2“, район „Младост“ СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Има следните забележки към представеното мотивирано предложение:

- ПИ с идентификатор 68134.4091.162 попада в зона „Жк“, съгласно ОУП на СО, предвид на което мотивираното предложение следва да се изготви в съответствие с изискванията на чл.22, ал.4 и ал.5 от ЗУТ;

- Не е спазено изискването на чл.22, ал.6 от ЗУТ по отношение на разстоянието от бл.207 до новопредвидената сграда;

- По данни от Информационната система „Софкар“ през имота преминава водопровод и слаботокова мрежа. Новопредвиденото застрояване не е съобразено със сервитутите на подземната инфраструктура;

- Мотивираното предложение не отговаря на действащия ПУП по отношение номера на съседния УПИ, отреден „за озеленяване в режим на Тго;

- В кв.6 се дублира УПИ с № IV;

- Не е отразено, че се променят границите на УПИ II- „за озеленяване в режим на Тго“;

- Не е отразена височината на сградата в метри;

- Границите на поземлените имоти по действащата кадастрална карта са нечетливи.

Освен гореописаните забележки, РЕСУТ констатира, че в имота има изпълнено озеленяване и благоустрояване. В тази връзка предложеното изменение на ПУП противоречи на нормата на чл.62а, ал.1 от ЗУТ – „Не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове“, както и на нормата на чл.11, ал.1 от ЗУЗСО – „Предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система по чл. 10, ал. 2 и 3, както и предназначението на поземлени имоти, попадащи в тях, може да се променя само в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 2, съответно в предназначение, допустимо само в тези зони и терени“.

Предвид всичко гореизложено, РЕСУТ счита за незаконосъобразно процедурането на предложеното изменение на ПУП.

Съгласно мотивираното предложение в новообразувания УПИ се предвижда високо застрояване, поради което административната процедура е от компетентност на Главния архитект на Столична община. Преписката да се изпрати в НАГ.

По т. 2 от дневния ред

Арх. Мирена Матеева докладва за разрешаване на устройствена процедура за ИПР за УПИ XVI-2365, ПИ 68134.4094.800, образуване на нов УПИ XVI-800 „за жс“, контактни УПИ XV-2366 и XVII-2362, кв. 12, м. „в.з. Американски колеж I част“, район „Младост“, СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Няма забележки към представеното мотивирано предложение. Предлага на главния архитект на район „Младост“ да издаде заповед за разрешаване на устройствената процедура.

По т. 3 от дневния рег

Арх. Кремена Цонева докладва за съобщаване и становище по проект за ПУП – ИПУР между о.т. 53 (от плана на м. „Горубляне 2“) до о.т. 50а и от о.т. 217-о.т. 216 до о.т. 215 и из-менение на план за регулация (ИПР) за съвместяване на регулационните гра-ници на УПИ I „за спорт и озеленяване“ с имотните граници на ПИ с иден-тификатор 68134.4084.9395 по КККР и наложеното от това изменение на границите на съседни УПИ IV-1086, УПИ XIII-1207, УПИ XIV-1199,1309, кв. 39, м. „Горубляне“, район „Младост“ СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Няма забележки по проекта. Преписката да се върне в НАГ СО за последващо про-цедиране.

По т. 4 от дневния рег

Инж. Виолета Иванова докладва за съобщаване и становище по проект за ПУП – ИПРЗ и РУП за УПИ IV-347, „за офиси, магазини, тп“, кв. 44, м. „ЖГ Камбаните-Младост 4“, район „Младост“ СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Няма забележки по проекта. Преписката да се върне в НАГ СО за последващо про-цедиране.

По т. 5 от дневния рег

Арх. Венета Калчева докладва за становище по проект за изменение на ПУП – изменение на план за регулация и план за застрояване (ИПР и ПЗ) в териториален обх-ват: нов УПИ VI-3713,3769,5555 „за жс, оо, оф., пг и тп“ (ПИ 68134.4092.5555, 68134.4092.3769 и 68134.4092.3713), кв. 12, м. „Цариградско шосе 7-11км., кв-ли 11, 12, 13“, район „Младост“ СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Няма забележки по допълнения проект. Преписката да се изпрати в НАГ СО за последващо процедуране.

По т. 6 от дневния ред

Арх. Венета Калчева докладва за одобряване на проект за изменение на инвестиционен проект по който е издадено разрешение за строеж по чл.154, ал.5 от ЗУТ за „Двуетажна еднофамилна жилищна сграда с гараж- югозападен близък“ със ЗП 92,00м2 и РЗП 280,00м2 в УПИ IX-555, кв. 30, м. „Кв. Горубляне“, по плана на гр. София.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Оценка за съответствие:

1. Налице е съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и издадената виза за проектиране;
2. Спазени са правилата и нормативите за устройство на територията;
3. Спазени са изискванията на нормативните актове по всяко от основните изисквания към строежите по чл. 169, ал.1 и изискванията по чл. 169, ал.3;
4. Налице е взаимната съгласуваност между частите на проекта.

Приема проекта и предлага на Главния архитект да издаде заповед по чл.154, ал.5 от ЗУТ за допълване на разрешението за строеж.

По т. 7 от дневния ред

Арх. Боряна Хаджистоянова докладва за становище по представена допълнителна обосновка, изясняваща проектно решение за ПУП-ИПРЗ за нов УПИ V-119,120,602 за жс, пз и тп, нов УПИ VI-119,120,602 за жс, пз и тп, ПИ с идентификатор 68134.4089.119, ПИ с идентификатор 68134.4089.120, ПИ с идентификатор 68134.4089.602, кв.29, м. „Младост 4“, р-н „Младост“СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

При разработване на проекта не е изпълнено условието на т.2.3 от Заповед №САГ23-РА53-66/15.02.2023г. на Главен архитект на СО, да се докаже изпълнение на нормата на чл. 22, ал.6 от ЗУТ /При уреждане на поземлени имоти в съществуващите квартали с комплексно застрояване, отстоянията между новопредвидените сгради и съществуващите сгради се определят по правилата за комплексно застрояване/,

съответно не е доказано разстояние съгласно схематично положение № 5 от приложение № 2 към чл. 81 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ спрямо сградата в УПИ IV -120,121.

Експертният съвет на р-н „Младост“ потвърждава становището си, че изменението на подробния устройствен план с цел промяна на предназначението и образуване на нов УПИ V-119,120,602 за жс, пз и тп, нов УПИ VI-119,120,602 за жс, пз и тп, ПИ с идентификатор 68134.4089.119, ПИ с идентификатор 68134.4089.120, ПИ с идентификатор 68134.4089.602, кв.29, м. „Младост 4“, р-н „Младост“ СО е в противоречие с чл.22, ал.6, изр.1 и решението е нецелесъобразно и в противоречие с чл.108, ал.5 от ЗУТ и основните принципи залегнали в Закона за устройство на територията.

По т. 8 от дневния ред

Арх. Мирена Матеева докладва за становище във връзка с административна процедура по даване на разрешение за изработването на проект за ПУП-ИПР и ПРЗ за кв. 7, УПИ IV-„ожс, трафопост“, кв. 7, ПИ с идентификатор 68134.4093.9316, м. „Югоизточен град район 4 зона 5“, м. РП „Плавателно-напоителен канал Панчарево-Павлово“, р-н „Младост“ СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

След разглеждане и обсъждане на приложената молба с вх.№ САГ22-ГР00-2195-[4]/23.02.2024г. и изложените в нея мотиви, РЕСУТ поддържа становището си, отразено в т. 5 от Протокол 1/01.02.2023г., а именно:

Поземлен имот с идентификатор 68134.4093.9316 по КККР попада в обхвата на разработката за задание за проектиране на ПУП на територията на нов парк „Изток“ – район „Младост“ СО, поради което не следва за посочения поземлен имот да се прави индивидуална разработка за ПУП. С оглед осигуряване на нормална среда и условия на живот, за защита на обществения интерес, експертният съвет счита, че отреждането на нов УПИ VI-9316 “за сграда със смесено предназначение с магазини, офиси и жилища” /ПИ 68134.4093.9316/, кв. 7, м. „Югоизточен град район 4 – зона 5“, район „Младост“ СО е нецелесъобразно и в противоречие на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и основните принципи, залегнали в Закона за устройство на територията. Строителството в определен поземлен имот не е изолирано и съществуващо само по себе си, а е част от цялата система, която следва да гарантира това строителство и да го обезпечи със зелени площи за спорт и отдих, със социална и транспортна инфраструктура, която и към настоящия момент не е достатъчна. Предвиденото застрояване ще генерира допълнителен брой живущи в квартала, а най-близките съществуващи обекти на социалната инфраструктура (детски градини, училища и т.н.) и сега не са достатъчни, за да обслужват нуждите на жителите в района. Ще се генерира допълнителен автомобилен трафик, който няма да може да се поеме от съществуващата транспортна инфраструктура, както и допълнително ще се усложни паркирането в квартала.

Препииската да се върне в НАГ СО за последващо процедуране.

По т. 9 от дневния ред

Арх. Мирена Матеева докладва за съобщаване и становище по проект за ПУП – ИПУР на улица от о.т. 164– о.т. 163А– о.т. 163Б, прилежаща на кв. 67 и кв. 70 и улица от о.т. 164 до о.т. 165, м. „Горубляне“, район „Младост“ СО; ИПР на УПИ II „за озеленяване“, УПИ III „за гробищен парк“, УПИ IV-966, УПИ V-970 и УПИ VI-969, кв. 70, м. „Горубляне“, район „Младост“ СО и ИПРЗ за нови УПИ III „за гробищен парк“, УПИ IV „за оо“ и УПИ VII-1371 „за оо“, кв. 70, м. „Горубляне“, район „Младост“ СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Няма забележки по проекта. Постъпило е писмо с вх.№ РМЛ21-ТД26-1744-[11]/28.12.2023г. от ДГС София, относно поземлен имот с идентификатор 68134.4086.4516. Към писмото няма приложен документ за собственост.

Преписката да се върне в НАГ СО за последващо процедуране, като към нея се приложат документи за собственост – Актове за общинска собственост за парцел IV-966, кв. 70 по плана на кв. Горубляне.

По т. 10 от дневния ред

Арх. Боряна Хаджистоянова докладва за становище и съобщаване на ПУП за изменение на план за регулация за УПИ I-„за училище“, ПИ с идентификатор 68134.4089.56 и УПИ II-„за училище и спорт“, ПИ с идентификатор 68134.4089.55, кв.7, затворен контур с предназначение „за озеленяване“ и част от улична регулация между о.т.180–о.т.193, м. „Младост 3“, район „Младост“ СО за обособяване на пешеходна алея.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Няма забележки по проекта. Преписката да се изпрати в НАГ СО за последващо процедуране.

По т. 11 от дневния ред

Арх. Боряна Хаджистоянова докладва за одобряване на ПУП – изменение на план за регулация за разделяне на УПИ II- 1340, 1342 „за офиси и коо“, ПИ с идентификатор 68134.4090.10, на нови УПИ II-10 „за офиси и коо“ и УПИ XIV-10 „за офиси и коо“ в кв. 36, м. „бул. Людмила Живкова“, район „Младост“, по плана на гр. София.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Съгласно параметрите на действащия Общ устройствен план на СО за зона „СМФ“, максимално допустимата плътност на застрояване за УПИ XIV-10 „за офиси и коо“ е 1179.6м², максимално допустимата разгъната застроена площ, отговаряща на Кинт 3.5 е 6881 м² и минимално допустимата озеленена площ е 786.4 м².

В УПИ XIV-10 „за офиси и коо“, кв.36, м. „бул. Людмила Живкова“ има реализирано свободно застрояване с „Високоетажна сграда с офиси, ресторант, банков клон, жилища, подземни и надземни паркоместа, техническо помещение, помещение за помпена станция, резервоар за ПП нужди“ със застроена площ 735.84 м² и разгъната застроена площ 11948.64 м², съгласно РС №278/26.10.2018г. на Главен архитект на СО.

Видно от гореизложеното, в новообразуваното УПИ XIV-10 „за офиси и коо“ параметрите на застрояване надвишават максимално допустимите съгласно ЗУЗСО, поради което не може да бъде процедурирано предложеното изменение на ПУП.

С това дневният ред беше изчерпан и заседанието – закрито.

Прегседател :

арх. Росица Симова – Главен архитект на Район „Млагост“ СО

1. ..
арх. Кремена Цонева

6.
арх. Венетка Калчева

2.
инж. Анжела Михайлова

7.
Петромила Бъчварова

3.
арх. Васил Василев

8.
инж. Теодора Никленова

4.
инж. Пламен Маринов

Съставил протокола:

5.
арх. Боряна Хаджистоянова

.....
инж. Виолета Иванова

