

СО-район "Овча купел"

Деловодство тел. 9554462/237 или 238

Вх. № РОК22-ГР00-244-[5]

Регистриран на 14.07.2022



КОПИЕ до
Гл. Архитект на
община "Овча купел"

До Гл. Архитект на Столична община

ул. „Сердика“ № 5

ОТНОСНО: Проект за ПУП – план за регулация (ПР) и план за застрояване (ПЗ)
за преструктуриране на жк „Овча купел-1“ – 4-ти, 5-ти и 6-ти микрорайони

ВЪЗРАЖЕНИЕ

от Миньо Михов Димитров, живущ в град София,
жк „Овча купел-1, бул. Монтевидео“ № 41, къща до блок 412

Собственик съм на ПИ с идентификатор 68134.4333.1163, кв. 104, местност „жк Овча купел-1“, гр. София. На основание мое заявление № ГР-94-М-56/09.12.2015 г. и заповед № РА50-134/10.03.2016 г. на Гл.архитект на Столична община ми е разрешено изработването на проект за изменение на подробен устройствен план – Изменение на план за регулация и застрояване в следния териториален обхват: ПИ с идентификатор 68134.4333.1163, съществуващи в УПИ: X-1163 и IV-871, кв.104, м. „Овча купел“, с отразяване на контактните територии и улици. С Ваше писмо № САГ16-ГР00-1316-(1) ме задължавате в обхвата на разработката да бъде включен кв.104г, УПИ I-за жс и коо и част от паркинг от т.108 до т. 109а като това писмо да се счита неразделна част от заповед № РА50-134/10.03.2016 г. на Гл.архитект на СО. Разработката (**Приложение №1**) е гледана на няколко ОЕСУТ в НАГ, направени са служебни предложения, които са изпълнени. Едно от тях е да се иска становище от район „Овча купел“. Преписката е разгледана на РЕСУТ и с Протокол №16/26.04.2016 г. е взето решение, че ИПРЗ е целесъобразно (**Приложение №2**). Докато траят процедурите, междувременно е издадена Заповед № РА50-768/05.10.2018 г на Гл.архитект на СО за изработване на ПУП за жк „Овча купел-1“- 4-ти, 5-ти и 6-ти микрорайони. Направил съм постъпка пред НАГ при изготвяне на заданието за ПУП и при изработване на самия ПУП, моята разработка да бъде включена в него. Молбата ми не беше удовлетворена и процедурата остана недовършена.

С възложеното от мене и изработено изменение на план за регулация и план за застрояване новообразуваният **УПИ II 1163,2933** попада в „жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ **Жк** , която е със следните показатели:

Плътност на застрояване (Пзастр.) – **мах 40%**
Интензивност на застрояване (Кинт.) -**3,0 мах**
Озеленена площ (Позел.) – **min 40 %**
Кота корниз – до 26,0 м за жил. сграда

Следователно при застрояване може да се получи максимална **РЗП=2346 кв.м.**
В близост до имота преминават канализация, водопровод, топлопровод и съобщителни кабели.

При бъдещо проектиране и строителство, съществува бърза възможност за подвързване към тях, което е голямо предимство.
Освен това, имотът е с много добра локация.

На проведеното на 30.06.2022 г. обществено обсъждане на проект за ПУП – план за регулация (ПР) и план за застрояване (ПЗ) за реструктуриране на м. „Овча купел-1” – 4-ти, 5-ти и 6-ти микрорайони, установявам, че ми се предлага за обезщетяване **УПИ XVI-1163 в новообразуван кв. 231 (Приложение №3)**, който се намира извън обхвата на микрорайони 4-ти, 5-ти и 6-ти (**Приложение №4**) и попада в зона **СМФ1**. Площта е редуцирана от 782 кв.м до 729 кв.м. Показателите за зона **СМФ1** са следните:

Плътност на застрояване (Пзастр.) – **мах 40%**
Интензивност на застрояване (Кинт.) -**2,0 мах**
Озеленена площ (Позел.) – **min 40 %**
Кота корниз – 15 м

При застрояване може да се постигне максимална **РЗП = 1458 кв.м.** Излиза, че съм ощетен с **37,85%**, което прави **888 кв.м РЗП**.

Допълнително утежняващи обстоятелства са липсата на изградена инженерна инфраструктура. Кварталът не е топлофициран, не са изградени новопоказаните улици, някои инсталации и проводни са само на чертеж, други въобще не са проектирани и т.н.

Вариантът за обезщетяване е абсолютно неприемлив.

В последния представен ПУП-ПРЗ, в записката на проектантите пише, че окончателно се решава въпроса с реституираните имоти и законосъобразно се реструктурират междублоковите пространства, **което не отговаря на истината в моя конкретен случай..**

Не е спазен чл.22, (8) от ЗУТ за предоставяне на **равностойни** урегулирани имоти за обезщетяване на собствениците **в конкретния случай с моя имот.**

Не е спазен и чл.16, (4) от ЗУТ на реституирания собственик да се предостави **равностоеен имот в конкретния случай с моя имот.**

Поради изложените по-горе причини възразявам срещу това предложение за обезщетяване.

Доказателства за пропуснатите ползи от невъвеждане на други варианти:

- **Предложен I-ви вариант за обезщетяване:**

Отреден е **УПИ III-1163 в кв. 3 (Приложение №5)**, който попада в зона **СМФ**. Площта е редуцирана от 782 кв.м до 672,52 кв.м. Показателите за зона **СМФ** са следните:

Плътност на застрояване (**Пзастр.**) – **мах 60%**

Интензивност на застрояване (**Кинт.**) - **3,5 мах**

Озеленена площ (**Позел.**) – **min 40 %**

При проектиране и застрояване може да се получи максимална РЗП = 2353,82 кв.м.

В близост са изградени инженерните мрежи.

Вариантът е приемлив.

- **Предложен II-ри вариант за обезщетяване:**

Отреден е **УПИ V-1163 в кв. 130 (Приложение №6)**, който попада в зона **СМФ**. Площта е редуцирана от 782 кв.м до 673 кв.м. Показателите за зона **СМФ** са следните:

Плътност на застрояване (**Пзастр.**) – **мах 60%**

Интензивност на застрояване (**Кинт.**) - **3,5 мах**

Озеленена площ (**Позел.**) – **min 40 %**

Кота корниз – 15 м

При проектиране и застрояване може да се получи максимална РЗП = 2355,50 кв.м.

В близост са изградени инженерните мрежи.

Вариантът е приемлив.

Поради тези причини, настоявам да бъда обезщетен в квартали със зона Жк, каквито са кв.116 и кв.117 например, в кв.130, откъдето съм отстранен по неизвестни причини или в кв.121 (**Приложение №7**)или някъде на друго място в микрорайони 5-ти или 6-ти. Считам, че искането ми е основателно.

Разчитам на Вашата компетентност и тази на Вашия екип.

За контакти:

телефон за връзка – 0898 64 16 91,

е-mail адрес: flame55@abv.bg,

пощенски адрес за връзка: гр. София, жк „Овча купел-1“, бул. „Монтевидео“ № 41,
къща до блок 412

С уважение,



Миньо Димитров

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

**Относно: Проект за ИПУР, ИПР и ПЗ за ПИ с идентификатор
68134.4333.1163 от КККР
кв.104г, местност: ж.к.Овча купел 1, гр.София**

Настоящият проект за ИПУР, ИПР и ПЗ за ПИ с идентификатор 68134.4333.1163, кв.104г, местност: ж.к.Овча купел 1, гр.София е изработен от фирма ГЕОКАД-93 по възлагане от собствениците и на основание Заповед № РА50-134 от 10.03.2016г. на Столична община, по заявление № ГР-94-М-56/09.12.2015г.

ПИ с идентификатор 68134.4333.1163 попада в паркинг – задънена улица от О.Т.108 до О.Т.109а. С изменението на плана за улична регулация се премахва паркинга и територията се присъединява към кв.104г. Образуват се **нови УПИ I** за маг. и жс и **II** 1163,2933-за маг. и жс в **нов кв.104г**. Предвидено е преструктуриране на квартала съгласно чл.22, ал.4 от ЗУТ. Образувани са **нови УПИ III** за озеленяване и **V** за озеленяване. Предложените промени засягат **УПИ IV** за жс и коо. Достъпът до новообразуваните УПИ е по съществуващите улици и по **променена улица от О.Т.75 до О.Т.106**.

С предложения проект се изменят Заповед № РД-09-50-268 от 23.04.2004г. и Решение 832 по Прот.73, т.32 от 18.12.2014г.

С проекта за застрояване в новообразуваните УПИ I за маг. и жс и II 1163,2933-за маг. и жс е предвидено застрояване на калкан. Предвидени са необходимите отстояния през улица и към съседни урегулирани поземлени имоти.

Съгласно Общият устройствен план на Столична община новообразувани УПИ I за маг. и жс и II 1163,2933-за маг. и жс в **нов кв.104г**, са в **“жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” Жк**.

Плътност на застрояване ($P_{застр.}$) - max 40%

Интензивност на застрояване ($K_{инт.}$) – 3.0 max

Озеленена площ ($P_{озел.}$) - min 40%

Кота корниз – до 26.0 m. за жил. сгр. и до 32.0 m за общ.сгр.

Проектите са изработени върху недеформируема основа.

Спазени са всички изисквания на ЗУТ, Наредба N 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба N 8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

София, юни 2016г.

Съставил:



Приложение №2



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"

София - 1618, бул. "Цар Борис III", № 136 В
централен: 955 44 62; тел. 855 61 61; факс: 955 95 68

СО-район "Овча купел"

Деловодство тел. 9554462/237 или 238

Изм. № РОК16-ГР94-708-[5]

Регистриран на 28.11.2017



/ 2016 г.

До
г-н Миньо Михов Димитров
гр.София ж.к. „Овча купел“
бул.„Монтевидео“ № 41

на Ваш рег.№ РОК16-ГР94-708/21.04.16 год.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДИМИТРОВ,

Във връзка с Ваше предложение и изпълнение на заповед № РА50-134/10.03.2016 г. на Главния архитект на СО за разрешаване на устройствена процедура - изработване на ПУП – проект за ИПРЗ с обхват: м.„Овча купел“, кв. 104, ПИ с идентификатор 68134.4333.1163, съществуващи в УПИ: X-1163 и IV-871, с отразяване на контактните територии и улици, район „Овча купел“ Ви уведомявам следното:

Преписката Ви бе разгледана на РЕСУТ и с ПРОТОКОЛ № 16/26.04.2016 г. се взе следното решение: заменят се части от общински имот с части от имот частна собственост с еднакви площи, с което се придава правилна форма на парцелите. РЕСУТА счита, че ИПРЗ е целесъобразно.

ХРИСТИНА СЕМВРДЖИЕВА
КМЕТ НА РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“

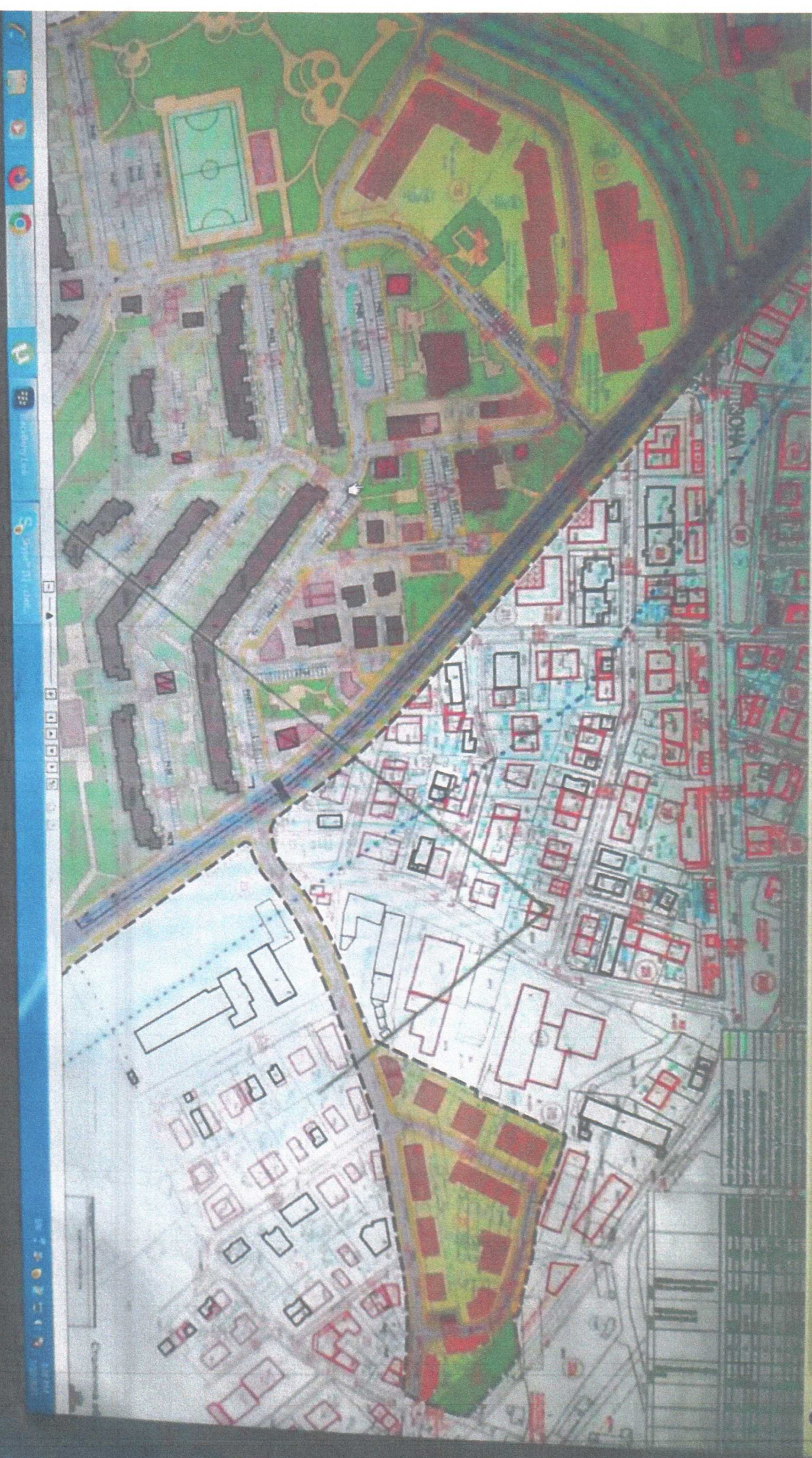




Иллюстрации №3, стр. 7

Дружествен №3, с.м.р. 2

СВЕТА	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ОТ СВТ	68134 4333 50	ЖК	604.0	604.0	14	519	1018	XVII	519	ЖК	
СТЕБЕНО	68134 4333 50	ЖК	481.0	246.3	13.7	214	216	XVI	214	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 227	ЖК 572 из м/тм4/73 из м	479.0	274.8	14	230	1016	XVI	230	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 724	ЖК	1 045.0	287.7	13.7	248	216	XVIII	248	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 725	ЖК	3 039.0	3 039.0	14	2 614	118	III	2 614	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 746	ЖК 1004 из м/тм 36 из м	736.0	736.0	6.3	690	216	XV	690	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 862	ЖК	1 040.0	848.7	14	730	1018	X	730	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 862	ЖК	1 517.0	1 517.0	14	1 305	231	VI	1 305	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 868	ЖК 1308 из м/ЖК 1080 из м	2 428.0	2 428.0	14	2 088	117	II	2 088	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 868	ЖК	700.0	700.0	14	602	1018	XVIII	602	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 872	ЖК	351.0	351.0	6.3	329	231	X	329	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 873	ЖК 1292 из м/ЖК 2484 из м	3 776.0	3 776.0	13.7	3 259	116	I	3 259	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 909	ЖК	797.0	797.0	14	685	1018	XX	685	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 926	ЖК	675.0	675.0	6.3	632	215	XIII	632	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 939	ЖК	2 766.0	2 766.0	14	2 379	118	VII	2 379	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 942	ЖК	1 423.0	1 423.0	14	1 224	128	II	1 224	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 957	ЖК	1 125.0	1 125.0	14	968	118	VI	968	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 962	ЖК	280.0	280.0	5.4	265	215	XVIII	265	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 978	ЖК	280.0	280.0	0	280	231	V	280	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 1125	ЖК	368.0	368.0	14	316	1018	XIII	316	ЖК	
СТРАДИ	68134 4333 1157	ЖК	446.0	446.0	13.5	386	231	II	386	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 1163	ЖК	313.0	313.0	13	272	231	X	272	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 1163	ЖК	782.0	782.0	6.8	729	215	XVI	729	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 1164	ЖК	460.0	460.0	0	460	215	XIV	460	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 1194	ЖК	476.0	476.0	1.4	476	231	IX	476	ОмД1	
СТРАДИ	68134 4333 1216	ЖК	2 296.0	2 296.0	0	2 296	1046	III	2 296	ОмД1	



68134 4333 746	1,040.00	287.70	13.70	246.29	1016	V	JKc
68134 4333 845	1,040.00	127.90	14.00	109.09	1046	II	JKc
68134 4333 866	3,776.00	848.70	14.00	729.88	1016	XIV	JKc
68134 4333 866	2,428.00	3,776.00	14.00	3,296.80	3	I	Cmpd
68134 4333 872	700.00	2,428.00	14.00	2,088.08	3	VIII	Cmpd
68134 4333 873	381.00	700.00	14.80	696.49	1016	XII	JKc
68134 4333 909	3,776.00	381.00	13.70	302.91	116	III	JKc
68134 4333 928	797.00	3,776.00	13.70	3,258.89	116	I	JKc
68134 4333 929	675.00	797.00	14.80	679.04	1016	XIII	JKc
68134 4333 942	2,766.00	675.00	14.00	580.50	116	VIII	JKc
68134 4333 967	1,423.00	2,766.00	14.00	2,378.76	116	III	JKc
68134 4333 967	1,126.00	1,423.00	14.00	1,223.78	109	XI	JKc
68134 4333 967	280.00	1,126.00	14.00	967.80	116	VII	JKc
68134 4333 1126	368.00	280.00	14.00	240.80	103	II	JKc
68134 4333 1157	446.00	368.00	14.00	316.48	1016	XVI	JKc
68134 4333 1160	313.00	446.00	13.50	386.00	116	II	JKc
68134 4333 1163	782.00	313.00	13.00	272.31	1016	VIII	JKc
68134 4333 1194	553.00	782.00	14.00	672.52	3	III	Cmpd
68134 4333 1216	2,296.00	553.00	14.00	475.58	116	IX	JKc
68134 4333 2014	400.00	2,296.00	14.00	1,974.56	117	III	JKc
68134 4333 2199	284.00	400.00	14.00	344.00	1016	XV	JKc
68134 4333 4303	1,089.00	284.00	14.00	244.50	1016	XVIII	JKc
68134 4333 4303	617.00	1,089.00	14.00	936.54	3	II	Cmpd
68134 4333 4334	617.00	617.00	14.00	530.62	117	V	JKc
68134 4333 4334	428.00	617.00	14.00	58.39	1046	I	JKc
68134 4333 9206	21.00	428.00	14.00	18.06	103	I	JKc
68134 4333 9613	175.00	21.00	13.70	151.03	116	VII	JKc
68134 4333 9926	381.00	175.00	14.00	327.66	3	VI	Cmpd
68134 4334 47	283.00	381.00	14.00	243.38	1016	II	JKc
68134 4334 249	667.00	283.00	14.00	573.62	117	IV	JKc

1870-1871



Присоединение №26, стр.2

68134.4333.872	ЖК	351.0	351.0	13.7	303	116	II	ЖК	
68134.4333.873	ЖК 1292 КВ.М/ЖК 2484 КВ.М	3,776.0	3,776.0	13.7	3,259	116	I	ЖК	
68134.4333.909	ЖК	797.0	797.0	14	685	101Б	XIX	ЖК	
68134.4333.928	ЖК	675.0	675.0	14	581	118	VII	ЖК	
68134.4333.939	ЖК	2,766.0	2,766.0	14	2,379	131	V	Смф	
68134.4333.942	ЖК	1,423.0	1,423.0	14	1,224	129	II	ЖК	
68134.4333.957	ЖК	1,125.0	1,125.0	14	968	118	VI	ЖК	
68134.4333.962	ЖК	280.0	280.0	14	241	101Б	I	ЖК	
68134.4333.978	ЖК	280.0	280.0	0	280	130	IX	Смф	ВЛРЗЫЛ В СИЛА ПУЛ
68134.4333.1125	ЖК	368.0	368.0	14	316	101Б	XIV	ЖК	
68134.4333.1157	ЖК	446.0	446.0	13.5	386	116	II	ЖК	
68134.4333.1160	ЖК	313.0	313.0	13	272	103А	VIII	ЖК	
68134.4333.1163	ЖК	782.0	782.0	14	673	130	V	Смф	
68134.4333.1164	ЖК	460.0	460.0	0	460	130	VIII	Смф	ВЛРЗЫЛ В СИЛА ПУЛ
68134.4333.1194	ЖК	553.0	553.0	14	476	118	VIII	ЖК	
68134.4333.1216	ЖК	2,296.0	2,296.0	0	2,296	117	III	ЖК	ВЛРЗЫЛ В СИЛА ПУЛ
68134.4333.2014	ЖК	400.0	400.0	0	400	101Б	XIII	ЖК	ВЛРЗЫЛ В СИЛА ПУЛ
68134.4333.2015	ЖК	1,772.0	1,772.0	14	1,524	3	II	Смф	
68134.4333.4333	ЖК	1,089.0	1,089.0	0	1,089	131	III	Смф	ВЛРЗЫЛ В СИЛА ПУЛ
68134.4333.4334	ЖК	617.0	617.0	0	617	130	II	Смф	ВЛРЗЫЛ В СИЛА ПУЛ
68134.4333.9206	ЖК 217 КВ.М/ЖК 46 КВ.М/ТМ 165	428.0	67.9	14	58	103А	IX	ЖК	

