

ОБЩИНА ПЛОВДИВ

Община Пловдив

ин Стамболов» № 1, тел: (032) 656 701, факс: (032) 656 703 www.plovdiv.bg, e-mail: info@plovdiv.bg

пл. Стефан Стамболов 1

№: 20 ПОБС-70

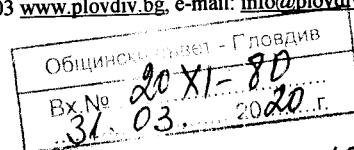
от 31.03.2020

Проверка на plovdiv.bg

Код : HGU213E51222

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ПЛОВДИВ



До ПК УТШП
ПК ПК
ПК ОПТЗБ
ПК ОССО

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ

31.03.20

ЗДРАВКО ДИМИТРОВ ДИМИТРОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ

ОТНОСНО: одобряване на проект за Подробен устройствен план – план за регулация (ПУП – ПР) на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, с Правила и нормативи за прилагане на плана и планове-схеми: Комуникационна-транспортна схема и Трансформация на собствеността

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

На основание чл. 21, ал.1, т.11 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ и чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с чл. 5, ал. 1, чл. 8, т. 1, чл. 14, чл. 15, ал. 1, изр. второ и ал. 2, чл. 19, чл. 103, ал. 3 и ал. 4, чл. 108, чл. 109, ал. 1, т. 2, чл. 110, ал. 1, т. 2, чл. 115, чл.116а, и чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, Наредба №7 за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове, ОУП – Пловдив, одобрен с Решение № 375, взето с Протокол № 16 от 05.09.2007 г., на Общински съвет – Пловдив, Решение №32, взето с протокол №3 от 05.02.2015г. на Общински Съвет Пловдив за определяне Подробен устройствен план на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив като обект от първостепенно значение, Решение № 282, взето с протокол № 10 от 16.06.2016г. на Общински съвет – Пловдив за одобряване на техническо задание и разрешаване провеждане на процедура за изработване на ПУП – ПР на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, писмо № ОВОС-1464/20.10.2016 г. на Директора на РИОСВ – Пловдив, договор № 17-ДГ-166/23.02.2017 г. между Община Пловдив и „КАРУЕЛ“ ООД, Заповед № 17-ОА-1651/05.07.2017г. на Кмета на община Пловдив за одобряване на Специализирана карта за устройство на територията на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, Решение по т. 1, взето с Протокол № 15 от 25.04.2018 г. на ЕСУТ при Община Пловдив за приемане на фаза 1, етап II, от договора за оцифряване и анализ на действащия план за регулация и застрояване и техните изменения, Заповед №18-ОА-1501/03.07.2018 г.

на Кмета на Община Пловдив, извършени процедури съгласно чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ – съобщаване на проекта фаза предварителен проект на заинтересованите лица с обявление в ДВ, бр.14/15.02.2019г., и разгласен по чл. 128, Решение по т. 1, взето с Протокол № 16 от 24.04.2019 г. на ЕСУТ при Община Пловдив за разглеждане на възражения и приемане на фаза предварителен проект ПУП – ПР на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, Решение по т. 4, взето с Протокол № 34 от 28.08.2019г., на ЕСУТ при Община Пловдив за разглеждане по чл. 128, ал. 8 от ЗУТ на окончателен проект ПУП – ПР на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, извършени процедури съгласно чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ – съобщаване на проекта фаза окончателен проект на заинтересованите лица с обявление в ДВ, бр.75/24.09.2019г., и разгласен по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ, Решение по т. 6, взето с Протокол № 44 от 20.11.2019 г. , Решение по т. 3, взето с Протокол № 48 от 18.12.2019 г., на ЕСУТ при Община Пловдив, Решение по т.1, взето с Протокол №5 от 05.02.2020г. на ЕСУТ при Община Пловдив, с които на основание чл. 128, ал. 7 от ЗУТ е приет окончателен проект ПУП – ПР на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив“, предлагам Общински съвет – Пловдив да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. Общински съвет – Пловдив ОДОБРЯВА Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, с Правила и нормативи за прилагане на плана и планове-схеми: Комуникационна-транспортна схема и Трансформация на собствеността, който е общински обект от първостепенно значение съгласно Решение №32, взето с протокол №3 от 05.02.2015г. на Общински Съвет Пловдив , при граници на плана:

- от север – северната регулационна граница на гр. Пловдив
- от изток – бул. „Васил Априлов“ (от. бул. „Дунав“ до регулационната граница на гр. Пловдив)
- от юг – р. Марица
- на запад – източната граница на ПУП- ПУР „Жилищен парк „Марица-север“ и ПРЗ „Комплекс „Паисий Хилендарски“ гр. Пловдив, като отпада от обхвата на плана територията на ПИ 56784.503.486 по КК на Пловдив урегулиран като УПИ I -503.486, произв. и обществ. обсл. дейности, кв.19 по плана на „Захарна фабрика“, гр.Пловдив.

II. Общински съвет – Пловдив ВЪЗЛАГА на Кмета на община Пловдив да извърши необходимите процедури по Закона за устройство на територията.

Неразделна част от настоящето решение са графична част на Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, Правила и нормативи за прилагане на плана и планове-схеми: Комуникационна-транспортна схема и Трансформация на собствеността.

На основание чл. 129, ал. 1, изр. 2 и ал. 5 от ЗУТ обявлението за решението да се изпрати за обнародване в „Държавен вестник“ в 7-дневен срок и да се публикува в 3-дневен срок на интернет сайта на Община Пловдив.

На основание чл. 215, ал. 1 и ал. 4, изречение второ от ЗУТ настоящето решение подлежи на обжалване чрез Общински съвет – Пловдив пред Административен съд – Пловдив в 14-дневен срок от обнародването му в „Държавен вестник“.

МОТИВИ: Настоящото решение на Общински съвет – Пловдив се взема при съблюдаване принципите, заложи в чл. 4 – чл. 12 от АПК, и съобразно изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК на следните правни и фактически основания:

I. ПРАВНИ ОСНОВАНИЯ:

Настоящото решение се взема на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ и чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с чл. 5, ал. 1, чл. 8, т. 1, чл. 14, чл. 15, ал. 1, изр. второ и ал. 2, чл. 19, чл. 103, ал. 3 и ал. 4, чл. 108, чл. 109, ал. 1, т. 2, чл. 110, ал. 1, т. 2 и ал. 3, чл. 115 и чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, Наредба №7 за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

II. ФАКТИЧЕСКИ ОСНОВАНИЯ

С Решение №32, взето с протокол №3 от 05.02.2015г. на Общински Съвет – Пловдив е приета Годишна програма на Община Пловдив за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2015г., съгласно която в приложение 1 раздел IV.1 Обекти от първостепенно значение е вписан обект : Подробен устройствен план на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, поради което същият попада в режима на обявяване по чл.215 ал.4 изр. второ от ЗУТ.

С Решение № 282, взето с протокол № 10 от 16.06.2016г. на Общински съвет – Пловдив е дадено разрешение за провеждане на процедура за изработване на Подробен устройствен план - план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, и е одобрено техническо задание за изработване на Подробен устройствен план - план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив.

Въз основа на горното по реда на Закона за обществените поръчки е сключен договор №17-ДГ-166/23.02.2017г. между Община Пловдив и „КАРУЕЛ“ ООД.

С писмо № ОВОС-1464/20.10.2016 г. на Директора на РИОСВ – Пловдив се установява, че за проектът не е необходимо провеждане на процедура по Глава втора от Наредба за ОС.

Като фаза 1, етап I, от договор № 17-ДГ-166/23.02.2017 г. е изработена Специализирана карта за устройство на територията на „Филипово“, гр. Пловдив, която е одобрена със заповед № 17-ОА-1651/05.07.2017г. на Кмета на община Пловдив.

Като фаза 1, етап II, от договор №16-ДГ-675/27.07.2016г. е направен анализ на съществуващото положение на действащия план за регулация и план за застрояване и техните изменения до момента върху данни от кадастрална карта, Специализирана карта за устройство на територията и Специализирана карта на техническата инфраструктура, приета с Решение по т. 1, взето с Протокол № 15 от 25.04.2018 г. на ЕСУТ при Община Пловдив.

Със заповед №18-ОА-1501/03.07.2018г. на Кмета на Община е стартирана процедурата по изработване на проект Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив“. В процеса на изработване на подробния устройствен план инвестиционно проектиране се разрешава в условията на

чл.133 от ЗУТ. Проектът е за двуфазно проектиране – предварителен и окончателен проект.

Изготвен е Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив – фаза предварителен проект и съобщен по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ с ДВ, бр. 14/15.02.2019г. С Решение по т. 1, взето с Протокол № 16 от 24.04.2019 г., на ЕСУТ при Община Пловдив е приет проект за Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив – фаза предварителен проект. В тази връзка е възложено изработване на окончателен проект Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, с отразяване на направените предложения и приетите възражения по протоколните решения на ЕСУТ при Община Пловдив.

Изработеният окончателен проект Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, е разгледан по реда на чл. 128, ал. 8 от ЗУТ с Решение по т. 4, взето с Протокол № 34 от 28.08.2019 г., на ЕСУТ при Община Пловдив и процедиран по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ. Така разгледаният окончателен проект е съобщен на заинтересованите лица с обявление в ДВ, бр. 75/24.09.2019г. и разгласен по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ.

С Решение по т. 6, взето с Протокол № 44 от 20.11.2019 г., на ЕСУТ при Община Пловдив е разгледан окончателен проект Подробен устройствен план – план за регулация на „Филипово“, гр. Пловдив, и постъпилите към него по реда на чл. 128, ал. 5 от ЗУТ предложения и възражения.

На основание чл. 128, ал. 7 от ЗУТ с Решение по т. 3, взето с Протокол № 48 от 18.12.2019 г., на ЕСУТ при Община Пловдив са разгледани Правила и нормативи по чл.108 ал.4 от ЗУТ и чл.2 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони за Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив.

С Решение по т.1, взето с протокол №5 от 05.02.2020г. на ЕСУТ при Община Пловдив е допълнено Решение по т. 3, взето с Протокол № 48 от 18.12.2019 г. на ЕСУТ при Община Пловдив като са допълнение или променени отреджания на УПИ, и територията на ПИ 56784.503.486 по КК на Пловдив, урегулиран като УПИ I -503.486, произв. и обществ. обсл. дейности, кв.19 по плана на „Захарна фабрика“, гр.Пловдив, е изключена от обхвата на проект ПР „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр.Пловдив, тъй като има започнала процедура по изменение на ПУП и предвижданията на проекта за изменение не съответстват на проекта ПР „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр.Пловдив. Представения проект е приет и е предложено на Кмета на община Пловдив да внесе предложение в Общински съвет – Пловдив за одобряването му.

Необходимостта от изработването и приемането на настоящия проект за ПУП – ПР на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, с Правила и нормативи за прилагане на плана и планове-схеми: Комуникационна-транспортна схема и Трансформация на собствеността, е продиктувана от обстоятелството, че действащите към настоящия момент за територията, обект на разработката, градоустройствени планове са изчерпали своята актуалност. Същите са одобрени съответно 1960 г., 1981 г., 1988 г. В допълнение към това обстоятелство се установява и наличието на одобрените

със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГКК – София кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Пловдив. В същото време регулационните планове са изработени върху кадастрални планове, които с влизането в сила на кадастрална карта и кадастрални регистри са с прекратено действие.

Територията, която е обхваната от настоящия план е с разнообразен начин и характер на застрояване – в северната част има смесване на жилищни и обслужващи функции, в квартални структури. В средната част са изключително жилищни квартали, като има смесване между високо жилищно застрояване, квартали от триетажни жилищни сгради в режим на етажна собственост и квартали с класически еднофамилни къщи. В най – южната част между бул.България и р.Марица през последните 30 години се наблюдава промяна в характера на строителството – от терени за производствени и складови дейности /бивш Захарен завод/, в резултат на промяната на собствеността след приватизация територията се преструктурира като брой и големина на УПИ и предвиждания и реализации за жилищно строителство и обслужващи дейности.

Реализирана е техническа инфраструктура и в голяма степен транспортна инфраструктура. Голяма транспортни артерии – бул.България, която е едновременно улица от първостепенната улична мрежа и част от републиканската пътна мрежа, като провежда движението в посока изток – запад, пресича територията и оформя две части. Бул.Васил Априлов тангира територията, който провежда транспортното движение в посока север – юг от първостепенната улична мрежа и е входно изходна магистрала към магистрала „Тракия“.

След одобряване на регулационните планове през 1960 г., 1981 г., 1988 г. е одобрен ОУП – Пловдив, с Решение № 375, взето с Протокол № 16 от 05.09.2007 г., на Общински съвет – Пловдив. Т. е. следва да се отчете императивната норма на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ и да бъдат съобразени новите градоустройствени разработки с действащия ОУП – Пловдив.

Иначе казано, чрез така представения проект за Подобен устройствен план – план за регулация (ПУП – ПР) на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, с Правила и нормативи за прилагане на плана и планове-схеми: Комуникационна-транспортна схема и Трансформация на собствеността, се създава актуален към момента ПУП – ПР в обхвата на проектирането. Плана осигурява адекватна улична регулация на реализираната улична мрежа и развитието ѝ, и цялата необходима публична инфраструктура, необходима за устойчиво развитие на територията. При проектирането са спазени принципите на съобразяване с изграденост, собственост, функционална необходимост и комплексно функциониране на всички нива. Проектът за ПУП – ПР е направен на основание анализ за съответствието на предвижданията на предходните регулационни планове със реализираното строителство, нереализираното строителство, предвидено по предходни планове, собствеността, предвижданията на ОУП – Пловдив по отношение на техническата инфраструктура, жилищното и обществено строителство, обслужващи и стопански дейности, условията за осигуряване на съвместимост на различните видове дейности.

От друга страна е налице съществена промяна в общественно-икономическите и устройствените условия, при които са били съставени сега действащите планове, и промяна на съответните нужди за обекти – собственост на общината. А именно: прието

е ново законодателство (законови и подзаконови нормативни актове) в сферата на устройственото планиране, които съществено се различават по концепция спрямо предходното, действало при одобряването на сега действащите планове за територията на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив. Урегулирането на реализираната и новопроектирана улична мрежа е с цел подходящо пространствено и икономично провеждане на комуникационната мрежа за решаване на транспортното обслужване на поземлените имоти и населението. Това е свързано с промяната и в социално-икономическите и битови условия, при които се развива и живее обществото. Налице е голям времеви диапазон на така одобрените устройствени планове, което оказва съществено влияние върху развитието и нуждите на обществото. Налице е силно завишаване броя, а оттам и ползването, на леки моторни превозни средства в ограничена по обем застроена градска среда. За същите е изключително необходимо осигуряването пространство за предвижване чрез правилни и целесъобразни комуникационно-транспортни решения.

Компетентността на Общински съвет – Пловдив за одобряване на така предложените проект на ПУП – ПР се обуславя от приложимостта на две императивни правни норми:

На първо място, съобразно общата разпоредба на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ общинският съвет е компетентен да одобри съответния подробен устройствен план, когато същият е в обхват повече от три квартала (арг. от чл. 129, ал. 2 от ЗУТ).

На второ място, намира приложение и специалната разпоредба на чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС. Съгласно същата общинският съвет одобрява подробни устройствени планове, с които се предвижда имоти – собственост на физически или на юридически лица да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин или предвиждащи изграждане на обекти от първостепенно значение – публична общинска собственост. Така описаните имоти могат да бъдат придобити от общината и чрез правна сделка по реда на чл. 21, ал. 4 от ЗОС.

Т. е. в настоящия случай е налице припокриване на компетентност върху един и същи административен орган – Общински съвет – Пловдив, както от общия ЗУТ, уреждащ обществените отношения в сферата на устройственото планиране на територията, така и от специалния ЗОС, регулиращ вещноправните отношения, свързани с общинската собственост.

Настоящият проект Проект Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, безспорно обхваща територия повече от три квартала, а именно – цяла градска част, както и предвижда мероприятия от публичен характер, които по смисъла на закона представляват публична общинска собственост (чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл. 21, ал. 9 от ЗОС).

Така предвиденото урегулиране за публични нужди по своя обем и естество недвусмислено целят задоволяване на общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, а именно: създаване на необходимата публична инфраструктура, в това число и техническа инфраструктура.

Предвид гореизложеното, обективно се установява, че са налице всички правни и фактически основания за одобряване на проект за Подробен устройствен план – план за регулация на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив, с Правила и

нормативи за прилагане на плана и планове-схеми: Комуникационна-транспортна схема и Трансформация на собствеността, при граници: от север – северната регулационна граница на гр. Пловдив ; от изток – бул. „Васил Априлов” (от. бул. „Дунав” до регулационната граница на гр. Пловдив); от юг – р. Марица ; от запад – източната граница на ПУП- ПУР „Жилищен парк „Марица-север” и ПРЗ „Комплекс „Паисий Хилендарски” гр. Пловдив.

Приложения: документацията, съдържаща се в мотивната част от настоящето предложение.

С УВАЖЕНИЕ,

ЗДРАВКО ДИМИТРОВ
Кмет на община Пловдив

Съгласували:
арх. Невена Балчева
Зам.-кмет УТОС

Камелия Кендова
Директор дирекция ГННО

арх. Димитър Ахрянов
Главен архитект

Александър Ангелов
Главен юрисконсулт, отдел ИПКС

Изготвил:
инж. Весела Козарева
Началникк отдел КР