



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

### РЕШЕНИЕ № 160

на Столичния общински съвет

от 06.04.2017 година

За одобряване на проект за Подробен устройствен план - Изменение на план за регулация и застрояване и работен устройствен план на м. „Кръстова вада“, кв. 7, УПИ I-134 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“ за създаване на УПИ I-464 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“; изменение на плана за улична регулация на улици: от о.т.13а до о.т.15; от о.т.15 до о.т.521 и от о.т.15 до о.т.100; предвиждане на топла подземна връзка между УПИ I в кв.7, м. „Кръстова вада“ и УПИ I в кв. 9, м. „Драгалевска спирка“, район „Триадица“.

Със заповед № РА50-432/05.07.2016 г. на Главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ИПРЗ и РУП на УПИ I-134 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв. 7, м. "Кръстова вада", район "Триадица", в която са указани задължителни предписания към изработване на проекта.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район "Триадица" с писмо изх. № САГ16-ГР00-2584/05.07.2016 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2584-[1]/19.10.2016 г. от "Магна МК" ООД, собственик на имота - предмет на плана, съгласно приложените документи за собственост и скици, е внесен проект за ИПРЗ и РУП на м. "Кръстова вада", кв. 7, УПИ I-134 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост" с обяснителна записка, обемно-устройствено проучване, доказващо вписването на високите сгради в силуета на града, съгласувателни писма с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 13.11.2010 г., „Софийска вода“ АД от м. 12.2015 г., БТК АД - Експлоатация от м. 11.2010 г., "Софиягаз" ЕАД от м. 11.2010 г., декларация за липса на дървесна растителност, заверена от дирекция „Зелена система“

при СО на 07.06.2012 г., становище на директора на РИОСВ-София под № 26-00-11867/16.03.2016 г.

Представени са проект за организация на движението - краен етап, съгласуван с Дирекция "Управление и анализ на трафика" при СО и с ОПП - СДВР, симулация на транспортния трафик и писмо на Главна дирекция "ГВА" № 18-00-555/22.11.2016 г.

Проектът е разгледан от отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ - разширен състав с протоколи № ЕС-А-82/28.10.2016 г., т. 2 и № ЕС-Г-1/04.01.2017 г., т. 1. Взето е решение коригираният проект да се изпрати в СОС за одобряване на основание т.3 след табличната част на Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът е разгледан в условията на чл. 128, ал. 13 от ЗУТ.

След приемане на проекта от ОЕСУТ за територията на район „Триадица“ със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния Директор на АГКК е одобрена кадастрална карта. Заповедта е публикувана в ДВ, бр. 3/12.01.2017 г. и влиза в сила на 11.02.2017 г.

Във връзка с горното са представени допълнително комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР и преработени върху кадастрална карта проекти. Видно от комбинираната скица, имотните граници съвпадат с регулационните с изключение на частите, попадащи под улица.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ИПРЗ и РУП е направено от заинтересованото лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ - "Магна МК" ООД като собственик на УПИ I-134 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв.7, м. „Кръстова вада“.

Действащият регулационен план на м. „Кръстова вада“, район „Триадица“ е одобрен с решения на СОС № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г., № 535 по протокол № 48/26.09.2013 г. и № 495 по протокол № 66/24.07.2014 г.

Кадастралната карта на територията е одобрена със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г на Изпълнителния Директор на АГКК, публикувана в ДВ, бр. 3/12.01.2017 г.

С проекта за ИПР се предвижда промяна в отреждането на УПИ I за имота по кадастрална карта, като в останалата част предназначението не се променя. Създава се УПИ I-464 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост". Видно от приложената комбинирана скица, регулационните граници на УПИ I съвпадат с имотните граници на имота по кадастрална карта /ПИ с идентификатор

68134.1007.464/ с изключение на частите, попадащи под улична регулация. Границите с контактните УПИ не се променят.

УПИ I попада в зона „Смф" и в Комплексен обслужващ център от трето ниво („ША - Структурообразуващ") по ОУП на СО.

Предназначение на УПИ I е допустимо в устройствена зона „Смф".

С изменението на плана за регулация се предвижда създаване на „вход" и „вход-изход" за УПИ I, както и изместване на спирка на масов градски транспорт, като във връзка с това се изменя уличната регулация на улици: от о.т.13а до о.т.15; от о.т.15 до о.т.521 и от о.т.15 до о.т.100. Измененията на уличната регулация са в съответствие с проект за организация на движението - краен етап, съгласуван със СО - Дирекция "Управление и анализ на трафика" и с ОПП - СДВР, симулация на транспортния трафик.

Достъп до новосъздадения УПИ е по действаща улична регулация и предвидено с настоящия проект изменение в съответствие с чл. 14, ал. 3, т.1 и ал. 4 от ЗУТ.

За изменението на ПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

С проекта за изменение на плана за застрояване в УПИ I-464 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост" се предвиждат две сгради - на два етажа и на 55 етажа, като част от втората сграда на 2 етажа е на калкан със сградата в УПИ II-2202, 2204-"за магазин "БИЛА" с паркинг и подземен паркинг".

Предвиждат се 5 нива подземни гаражи с оглед спазване нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Застрояването е съобразено със сервитута на преминаващата през имота инженерна инфраструктура.

Работният устройствен план се изработва и одобрява на основание т. 3 след табличната част на Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С работния устройствен план се конкретизира предвиденото застрояване, като са спазени нормите на чл.26, ал.1, т.2 и 3, чл.35, ал.2 и чл.32, ал.1 и 3 от ЗУТ. При одобряването на проекта се прилага тълкувателно писмо на МРРБ № 70-00-935/26.10.2007 г. относно имотите, разположени на три улици и приложимостта на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ по отношение плътността и интензивността на застрояване, които в този случай не се ограничават.

С плана за застрояване и РУП не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

С проекта се предвижда изграждането на топла подземна връзка, свързваща УПИ I от кв.7, м. „Кръстова вада" с УПИ I в кв.9, м. „Драгалевска спирка" под бул. „Тодор Каблешков".

За горното е налице основание по чл.189 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - издадено е разрешение за изработване на проект за ИПРЗ и РУП от компетентния за това орган, внесен е проект от заинтересованото лице по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Съгласно Общия устройствен план /ОУП/ на Столична община, урегулираният поземлен имот попада в обхвата на зона „Смф" и в Комплексен обслужващ център от трето ниво /"ША - Структурообразуващ/ с концепция на обществено обслужване с центрови елементи. Предназначението на имота и предвиденото застрояване съответстват на предвижданията на ОУП.

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

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта в съответствие с 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.

Проектът е съгласуван от „Софийска вода" АД, „ЧЕЗ Разпределение България" АД, „Софиягаз" ЕАД, БТК АД - Експлоатация, РИОСВ-София, Дирекция "Управление и анализ на трафика" при СО и с ОПП - СДВР.

Представено е заверено заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от дирекция „Зелена система" при СО.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като имотът попада в Комплексен обслужващ център от трето ниво /"ША - Структурообразуващ/ с концепция на обществено обслужване с центрови елементи без ограничение по отношение на височината при спазени изисквания за разстояния от жилищни сгради, детски и болнични заведения и училища и съгласно т.3 след табличната част на Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО визата за проектиране се издава след одобряване на РУП от СОС.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 136, ал. 1, във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и 6 от ЗУТ; чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4; чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ; тълкувателно писмо на МРРБ № 70-00-935/26.10.2007 г. и чл. 27, ал. 3 от ЗУТ; чл. 189 от ЗУТ, т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и т. 3 след табличната част на Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/04.01.2017 г., т. 1

# СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

## РЕШИ:

### ОДОБРЯВА:

1. Проект за Изменение на плана за регулация на м. „Кръстова вада“, кв. 7, УПИ I-134 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“ за създаване на УПИ I-464 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“; изменение на плана за улична регулация на улици: от о.т.13а до о.т.15; от о.т. 15 до о.т.521 и от о.т.15 до о.т.100, по кафявите и зелени линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Проект за Изменение на плана за застрояване на м. „Кръстова вада“, кв. 7, УПИ I-464 "за жилищно строителство, КОО магазини, офиси, подземен гараж и трафопост"; предвиждане на топла подземна връзка между УПИ I в кв. 7, м. „Кръстова вада“ и УПИ I в кв. 9, м. „Драгалевска спирка“, съгласно приложения проект с корекциите в зелен цвят.

3. Проект за Работен устройствен план за м. "Кръстова вада", кв. 7, УПИ I-464 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост" с корекциите в зелен цвят, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения работен устройствен план 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.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ ([sofia-agk.com](http://sofia-agk.com)) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Триадица“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ в дирекция „ПНИФО“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 06.04.2017 г., Протокол № 30, точка 26 от дневния ред, по доклад № СОА17-ВК66-1133/5/31.03.2017 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*