



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, https://council.sofia.bg

РЕШЕНИЕ № 410

на Столичния общински съвет

от 06.07.2017 година

За одобряване на проект за Подробен устройствен план - Изменение на плана за регулация и застрояване и работен устройствен план на м. ж.к. "Борово", кв. 288в, УПИ IV-1442-"за офиси и ОО" - нови УПИ IV-2060- "за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ XIII-2060-"за офиси и ОО" и УПИ XIV-2060-"за офиси и ОО", изменение на улична регулация по о.т.516а - 516б - 516в - 516г, промяна профила на улица по о.т.468 -о.т.516, район „Красно село“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-492/09.11.2015 г. от „ЕВРО ТРАВЕЛС“ ЕООД и "ИТЪРНИТИ" ЕООД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план - Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ IV-1442-"за офиси и ОО", кв. 288в, м. ж.к. "Борово", район „Красно село“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение с обяснителна записка; нотариален акт № 36, том V, рег. № 6209, дело № 756/2006 г. за 1/4 ид.ч. от УПИ IV-1442, кв. 288в, заедно с построения в имота комплекс на „Деу-България“ АД; нотариален акт № 11, том I, рег. № 902, дело № 9/17.01.2010 г. за 3/4 ид.ч. от УПИ IV-1442, кв. 288в, заедно с построения в имота комплекс на „Деу-България“ АД; скица от район „Красно село“ за УПИ IV-1442-за офиси и ОО; удостоверение № 20141105101423/05.11.2014 г. от Агенцията по вписванията за актуално състояние на "ИТЪРНИТИ" ЕООД, удостоверение № 20140915135015/15.09.2014 г. от Агенцията по вписванията за актуално състояние на „ЕВРО ТРАВЕЛС“ ЕООД, 2 бр. пълномощни на името на Йонко Георгиев Димитров; удостоверение за пълна проектантска правоспособност на Галин Павлов Василев.

Със заповед № РД-09-50-967/03.12.2015 г. на главния архитект на СО е разрешено изработване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване и работен устройствен план /ИПРЗ и РУП/ за цитирания УПИ.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение на район "Красно село" и на собствениците с писмо изх. № ГР-70-00-492-[1]/04.12.2015 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338/18.01.2016 г. е внесен за одобряване проект за ИПРЗ и РУП на м. ж.к. "Борово", кв. 288в, нови УПИ IV-1442- "за апартаментен хотел, офиси, КО и трафопост", УПИ XIII-1442- "за офиси и ОО" и УПИ XIV-1442-"за офиси и ОО" с обяснителна записка.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-338-[1]/18.02.2016 г. са дадени указания на заявителите.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338-[2]/18.04.2016 г. е поискано прекратяване на процедурата, във връзка с което са дадени два броя указания към заявителите с оглед установяване правото на пълномощника да иска горното прекратяване.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338-[6]/18.01.2017 г. от „България Билдинг“ ЕООД е внесен проект за ИПРЗ и РУП с отстранени предходни забележки и обяснителна записка. Искането е проектът да се разгледа в условията на чл. 128, ал. 13 от ЗУТ. Представен е нотариален акт № 126, том II, рег. № 11491, дело № 255/23.11.2016 г., с който „Евро Травелс“ ЕООД и "Итърнити" ЕООД продават на „България Билдинг“ ЕООД поземлен имот с идентификатор 68134.206.1442, съставляващ УПИ IV-1442, заедно с изградената в него сграда с идентификатор 68134.206.1442.1, скица от СГКК-София за поземлен имот с идентификатор 68134.206.1442 и сградата в него, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и пълномощно.

Приложено е Решение № СО-2-ЕО/2016 г. на Директора на РИОСВ-София да не се извършва екологична оценка на ПУП - ИПРЗ и РУП на УПИ IV-1442-за офиси и ОО, кв. 288в, ж.к. „Борово“ и заснемане на дървесната растителност с експертна оценка, заверени от дирекция „Зелена система“ при СО на 17.03.2016 г. при условията на становище на ПКООСЗГ на СОС.

Представени са следните съгласувания на проекта: с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 06.07.2016 г., „Софийска вода“ АД от м. 01.2016 г., БТК АД - Експлоатация от 15.04.2016 г., "Топлофикация София" ЕАД от 07.01.2016 г.; писмо № 18-00-40/06.02.2017 г от ГД „ГВА“. Приложен е проект за ОД за транспортен достъп, съгласуван със СДВР -отдел "ПП" и със СО - Дирекция "УАТ".

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

Проектът е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-10/07.02.2016 г., т. 7 и е взето решение за изпълнение на служебните предложения по него.

Внесен е преработен проект върху изменена КККР, одобрена със заповед № 18-1077/15.02.2017 г. Проектът е съобразен със служебните предложения на ОЕСУТ. Представено е писмо № РКС17-ГР00-6-(3) 09.02.2017 г. на Кмета на район "Красно село", с което се дава съгласие за изменението на уличната регулация.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338-[9]/20.02.2017 г. е внесено удостоверение № 01-45968/17.02.2017 г. по смисъла на чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

Представено е и удостоверение № 25-10993/20.02.2017 г. от СГКК-София за приемане на проект за изменение на КККР.

Преработеният проект е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-15/21.02.2017 г., т. 3 с решение - приема проекта в условията на чл. 128, ал.13 от ЗУТ. Да се изпрати в СОС на основание чл.21, ал.7 от ЗУТ и на основание т.3 (допълнителна) към Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-338-[10]/30.03.2017 г. до Столичен общински съвет е изпратен доклад с проекто-решение за одобряване на ПУП.

С писмо изх. № СОА17-ВК66-2219-(1)/09.05.2017 г. на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори е изпратено становище на Комисията до СОС за отлагане произнасянето по доклада до получаване на допълнителна информация от НАГ по поставени въпроси. Предлага се поставените въпроси и проектите за ПУП и РУП да бъдат разгледани от разширен състав на ОЕСУТ преди обсъждането им от комисииите на СОС.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338-[11]/26.05.2017 г. е внесен преработен проект с обяснителна записка за ИПРЗ и РУП на м. ж.к. "Борово", кв. 288в, нови УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ XIII-2060-"за офиси и ОО" и УПИ XIV-2060-"за офиси и ОО" с обяснителна записка.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338-[12]/30.05.2017 г. е внесено Обемно-устройствено проучване към ПУП и транспортен анализ.

Проектът е разгледан на разширен състав на ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-43/05.06.2017 г. същият е приет и е предложено на главния архитект на СО да внесе доклад в СОС за приемането му.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-338-[14]/15.06.2017 г. до Столичен общински съвет е изпратен доклад с проекто-решение за одобряване на ПУП.

С вх. № СОА17-ВК66-2219-[5]/04.07.2017 г. от заявителя до председателя на СОС е внесено становище с мотиви за ново разглеждане на проекта и неговата обосновааност. Изложени са аргументи, обуславящи проектното решение и вписването на територията в йерархичната система на комплексните обслужващи центрове. Наличието на две пътни артерии от II-ри функционален клас - бул. „България" и бул. „Годор Каблешков" напълно обуславя формирането на комплексен градски център със съответната структура и функции. Изложени са целите на извършения транспортен анализ, начина, по който е направено изследването и въвеждането му в симулиран модел, както и изводите от него, а именно, че на база направеното изследване на прогнозното увеличаване на трафика по бул. „България" в участъка между кръстовищата с бул. „Гоце Делчев" и

бул. „Годор Каблешков" при отчитане на автомобилните потоци, преминаването на автомобили със специално предназначение и обстоятелството, че двете кръстовища са част от транспортния коридор за правителствените автомобили от и към центъра, пропускателната способност на околните улици и булеварди позволява да се поеме натоварването от бъдещите сгради. В табличен вид са показани допустимите за зоната параметри и постигнатите с проекта такива, както и изискуемите по норма и осигурените паркоместа. От таблицата за паркоместата в УПИ IV-2060 се вижда, че са осигурени допълнителен брой такива в полза на по-рационалното експлоатиране на сградата. Допълнителни паркоместа могат да се ползват и от свободната площ в УПИ XIII и XIV.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП - ИПРЗ и РУП е направено от заинтересованото лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ - „България Билдинг" ЕООД като собственик на УПИ IV-1442-"за офиси и ОО" и сградата в него, поземлен имот с идентификатор 68134.206.2060, кв. 288в, м. ж.к. „Борово", което се установява от приложения документ за собственост и скици.

Действащият регулационен и застроителен план на м. ж.к. „Борово", район „Красно село" е одобрен решение на СОС № 404 по протокол № 43/18.07.2013 г.

Кадастралната карта на територията е одобрена със Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г на Изпълнителния Директор на АГКК, изменена за ПИ с идентификатор 68134.206.1442 със заповед № 18-1077/15.02.2017 г. на Изпълнителния Директор на АГКК, като е нанесен нов ПИ с идентификатор 68134.206.2060.

С проекта за ИПР от УПИ IV-1442-"за офиси и ОО" се обособяват нови УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ XIII-2060-"за офиси и ОО" и УПИ XIV-2060-"за офиси и ОО". Регулационните граници към съседни УПИ не се изменят.

За изменението на ПР е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ.

Транспортният достъп до УПИ IV и XIII се осигурява от бул. „България" - улица II функционален клас, като се предвижда обособяване на локално платно. Транспортният достъп до УПИ XIV, както и до УПИ IV, е осигурен по ул. „Борово" - улица V функционален клас. Изменението на уличната регулация по о.т.516а - 516б - 516в - 516г и обособени вход - изход по ул. „Борово" с промяна профила на улица по о.т.468 - о.т.516 е съобразено с приетото комуникационно-транспортно решение.

С горното е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Представен е транспортен анализ и симулация на трафика, с които се доказва, че пропускателната способност на околните улици позволява да се поеме натоварването от бъдещите сгради.

За направата на транспортния анализ е извършено ръчно преброяване на всички автомобилни потоци в двете кръстовища и по трите улици между двете кръстовища, към бул. „България“, от страната на сградата в часовите пояси от 7 ч. до 10 ч. и от 16 ч. до 19 ч. - в началото и края на работното време. Отчетено е преминаването на автомобили със специално предназначение и обстоятелството, че двете кръстовища са част от транспортния коридор за правителствените автомобили от и към центъра. Транспортният анализ съпоставя сегашното състояние с бъдещото - при функциониране на новите сгради. В транспортния модел към сегашното натоварване е прибавено новото прогнозно такова. На база на направените модели са сравнени показателите: пропускателна способност; дължина на опашки; време на пропътуване; средна скорост; транспортни задръжки. Заключение е, че наличната инфраструктура може да поеме натоварването от бъдещата сграда с автомобилно движение. Изграждането в бъдеще на бул. „Тодор Каблешков“ в проектното му предвиждане ще подобри пропускателната способност на кръстовището с бул. „България“ и допълнително ще облекчи транспортния достъп в района на сградата.

УПИ попадат в зона „Оо“ и в Комплексен обслужващ център от трето ниво (Ш Б - "Допълващ") по ОУП на СО.

За доказване нормативната допустимост, целесъобразност и адаптирането на предвиденото с проекта застрояване в градската среда е изработено обемно-устройствено проучване.

Обемно-устройственото проучване е направено в съответствие с одобрената и залегнала в ОУП на СО като идея йерархична система на комплексните обслужващи центрове. Близостта на територията до спирки на масовия градски транспорт, удобната връзка с основни градски пътни артерии, наличието на обществено-обслужващи дейности и търговски обекти от масов тип, обуславят реализирането на допълнителни сгради с обществено обслужващо предназначение. Подчиняването на определени територии на центровата система създава възможност значително да се облекчи централната градска част, което от своя страна води до подобряване на урбанистичния баланс в обхвата на града.

В съответствие с текстовата част на ОУП на СО, формирането на третичният център е в резултат на точковидни и линейни концентрации на обществено обслужване с променлив интензитет около главните транспортно-комуникационни трасета и възли, на базата на достатъчно голям брой обслужващо население в прилежащите територии. Основен белег на третото ниво е комплексността на услугите, независимо от техния пазарен или обществен характер.

Наличието на две пътни артерии от II-ри функционален клас (бул. „България“ и бул. „Т. Каблешков“) обуславя формирането на комплексен градски център със съответната структура и функции.

Конкретното предназначението на УПИ е допустимо в устройствена зона „Оо“.

С проекта за изменение на плана за застрояване се предвижда сключено застрояване с четириетажни сгради с $K_k=14.0$ м. в УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ XIII-2060-"за офиси и ОО" и УПИ XIV-2060-"за офиси и ОО", а в УПИ IV, освен това, се предвижда двадесет и пететажно застрояване с $K_k=77.0$ м. С работния устройствен план се конкретизира предвиденото застрояване, като са спазени нормите на чл. 26, ал. 2, чл. 27, ал. 3, чл. 32, ал. 1 и 3 и чл. 35 от ЗУТ.

УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" е ъглов урегулиран поземлен имот с лице на две улици по смисъла на чл. 27 и чл. 76, ал. 1 от Наредба № 7/2001 г. на МРРБ.

На основание чл. 27, ал. 3 от ЗУТ плътността и коефициента на интензивност не се ограничават в УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост".

Височината на сградата в УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" не се ограничава в допустимите за зона „Оо“ 20.0 м., тъй като имотът попада в Комплексен обслужващ център от трето ниво (III Б - "Допълващ") по ОУП на СО и на основание т. 3 (допълнителна) към Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО това е допустимо, като в случая са спазени и всички изискуеми разстояния.

За одобряване на ПУП - ИПЗ и РУП е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ и т. 3 (допълнителна) към Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Изработването на РУП за УПИ IV, XIII и XIV е задължително, предвид наличието на свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота на основание чл. 113, ал. 2, пр. 2 във връзка с чл. 113, ал. 5 от ЗУТ.

За УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" се предвиждат 3 нива подземни гаражи с цел спазване нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ. Доказано е осигуряването в този УПИ на по-голям брой паркоместа от изискуемите по норма в полза на по-рационалното и свободно експлоатиране на сградата.

За осигуряване на паркирането в УПИ XIII-2060 и XIV-2060 ще се ползва свободната дворна площ в съответния УПИ. Наличието на голяма свободна площ в тези УПИ обуславя възможността за организирането на допълнителни паркоместа, които могат да се ползват и от съседни сгради.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта-сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение,

разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ и разширен състав на ОЕСУТ.

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

По действащия ОУП на СО имотите попадат в "Зона обществено-обслужващи дейности" (Оо). Предвидените функции са допустими в тази устройствена зона, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Показателите в матрицата върху плана отговарят на допустимите по ОУП на СО и при съобразяване нормата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ във връзка с § 9 от ПЗР на ЗУЗСО.

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, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Проектът е съгласуван с експлоатационните предприятия. Изпълнено изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО. Представено е Решение на директора на РИОСВ-София да не се извършва екологична оценка на плана.

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 с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот - собственост на юридическо лице за изграждане на обект - улица - публична общинска собственост - основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, както и на основание т.3 (допълнителна) към Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 ; чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4; чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ; чл. 26, ал. 2, чл. 27, ал. 3, чл. 32, ал. 1 и 3 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 19, ал.4 от ЗУЗСО, §9 от ПЗР на ЗУЗСО, т.15 и т.3 (допълнителна) от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г- 10/07.02.2017 г., т. 7, № ЕС-Г-15/21.02.2017 г., т. 3 и № ЕС-Г-43/05.06.2017 г.

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА:

1. Проект за изменение на плана за регулация на м. ж.к. "Борово", кв. 288в, УПИ IV-1442-"за офиси и ОО" за обособяване на нови УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ XIII-2060-"за офиси и ОО" и УПИ XIV-2060-"за офиси и ОО", изменение на улична регулация по о.т.516а - 516б - 516в-516г, промяна

профила на улица по о.т.468 - о.т.516, съгласно приложения проект, по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и заштриховки.

2. Проект за изменение на плана за застрояване на м. ж.к. „Борово“, кв. 288в, предвиждане на ново застрояване в нови УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ XIII-2060-"за офиси и ОО" и УПИ XIV-2060-"за офиси и ОО", съгласно приложения проект.

3. Проект за Работен устройствен план за м. ж.к. "Борово", кв. 288в, УПИ IV- 2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ XIII-2060-"за офиси и ОО" и УПИ XIV-2060-"за офиси и ОО", съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

За УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", кв. 288в, м. ж.к. "Борово" инвестиционен проект се одобрява и се издава разрешение за строеж при спазване на следните максимално допустими устройствени показатели:

- Плътност на застрояване (Пзастр.) - 64.70%;
- Коефициент на интензивност (Кинт) - 5.6,

съгласно писмо на заявителя с вх.№ СОА17-ВК66-2219/5/04.07.2017 година.

Въз основа на одобрения план за застрояване и 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) 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 „Красно село“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 06.07.2017 г., Протокол № 36, точка 17 от дневния ред, по доклад № СОА17-ВК66-2219/2/15.06.2017 г. и писмо № СОА17-

ВК66-2219/6/04.07.2017 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков