



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 № 197

на Столичния общински съвет

от 05.04.2018 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ IV-944 „за офиси“ от кв. 120; на УПИ I-944 от кв. 129 за създаване на нови УПИ IV-1603 „за офиси и ОО“ от кв. 120 и УПИ-1601 „за жилищно строителство“ от кв. 129; изменение на плана за застрояване (ИПЗ) на УПИ I-1014 „за административни сгради“ и на УПИ II-1014 „за административни сгради“ от кв. 128; план за регулация на нова улица по о.т.538 - о.т.683в, м. „Кръстова вада“, район „Триадица“, Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ16-ГР00-894/11.02.2016 г. от „Сага Естейт“ ООД, чрез управителя на дружеството Радослав Трендов и от „Чобанов и Стоянов“ ООД, чрез управителя на дружеството Михаил Чобанов, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ IV-944 „за офиси“ от кв. 120; ИПЗ за УПИ I-944 от кв. 129; ИПЗ за УПИ I и УПИ II от кв. 128, м. „Кръстова вада“, район „Триадица“.

Към заявлението са приложени следните документи: мотивирано предложение в графичен вид за искания ПУП; нотариален акт № 152, том II, рег. №6761, дело №311 от 31.05.2007 г.; нотариален акт №144, том III, рег. № 12062, дело №464 от 09.12.2015 г.; скица от район „Триадица“ на УПИ I и на УПИ II от кв. 128; скица от район „Триадица“ на УПИ I от кв. 129 и на УПИ IV от кв. 120; пълномощно.

Служебно по преписката е приложено влязло в сила на 11.04.2011 г. съдебно решение по а.х. дело № 3207/2004 г. на СГС, с което е отменено Решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС в частта на уличната регулация от о.т.278 до о.т.538, засягаща имот с пл. № 941.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община, като са представени съответните становища и предписания към проекта. Преписката е докладвана в ОЕСУТ, като с решение по т. 1 на протокол № ЕС-Г-22/15.03.2016 г. мотивираното предложение за план за регулация и

застрояване и план за улична регулация е прието и се предлага на главния архитект на Столична община да издаде заповед за разрешаване на устройствената процедура.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-184/01.04.2016 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена в район „Триадица“ за сведение и съблюдаване с писмо изх. № САГ16-ГР00-894-[1]/04.04.2016 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-894-[2]/22.04.2016 г. в НАГ е внесен проект за ПУП за провеждане на процедурите по одобряването му. Приложени са обяснителна записка, документи за собственост, съгласуване на ПУП с „Овергаз мрежи“ АД, пълномощни.

Допълнително, със заявление вх. № САГ16-ГР00-894-[3]/03.05.2016 г. са внесени: съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и данни за предварително проучване от „Софийска вода“ АД.

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

С писмо изх. № САГ16-ГР00-894-[4]/09.06.2016 г. проектът е изпратен в район „Триадица“ за съобщаване по смисъла на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № РТР16-ВК08-1606-[2]/24.04.2017 г. на главния архитект на района проектът е върнат в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община след приключване на процедурата по съобщаването му. Видно от писмото е постъпило едно възражение. Към писмото са приложени: план за застрояване, план за регулация, разписан лист, съобщения с обратна разписка - 4бр., възражение.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-894-[6]/07.09.2016 г. в НАГ е внесена декларация за липса на дървесна растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“ при Столична община по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-894-[5]/24.08.2016 г. в НАГ е внесен преработен проект, във връзка с промяна на инвестиционните намерения на заявителите. Проектът е изпратен за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ в район „Триадица“ с писмо изх. № САГ16-ГР00-894-[7]/10.09.2016 г.

Проектът е съобщен и с писмо изх. № РТР16-ВК08-2407-[3]/24.04.2017 г. е върнат в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община без постъпили възражения. Към писмото са приложени: разписан лист; план за регулация; план за застрояване; пълномощни 2 бр.; 3 бр. съобщения с обратна разписка; съобщение по §4, ал.2 от ДР на ЗУТ и 2 бр. снимки.

Със заявление вх. №САГ16-ГР00-894-[10]/18.08.2017г. в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община са внесени преработен върху кадастрална карта проект и комбинирана скица по

смисъла на чл.16, ал.3 от ЗКИР, съвместяваща влязлата в сила кадастрална карта и действащия регулационен план.

Проектът е съгласуван от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

Преписката е докладвана в ОЕСУТ, като са направени служебни предложения към проекта и постъпилото възражение е частично уважено, като е указано улицата при о.т.683 да се покаже в крива като се обозначи радиуса ѝ. С решение по т.6 на протокол № ЕС-Г-73/26.09.2017 г. проектът е приет с предложение главният архитект да издаде заповед за одобряването му след корекции по препоръките от служебните предложения и уваженото частично възражение.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-894-[11]/05.10.2017 г. заявителите внасят в НАГ коригиран проект, като вместо изпълнение на служебното предложение за спазване на нормата на чл.31, ал.2 от ЗУТ за разстоянието на 8-етажната сграда от УПИ IV-1603 „за офиси, ОО и ЖС" към страничната регулационна линия с УПИ II-1802 в проекта е отпаднало отреддането „за ЖС" в УПИ IV.

С вх. №САГ16-ГР00-894-[12]/18.10.2017 г. е постъпило заявление от Тодорка Манова и Любомир Манов като собственици на имот пл. № 1476, Георги Игнатов и Венета Игнатова като собственици на имот с пл. № 1477, „Саса Естейт Блвд" ООД и „Трийн Хаус Пропер蒂斯" ЕООД като собственици на имот пл. № 1082, УПИ II-1802 „за магазини, складове и офиси" с приложен, съгласуван от тях проект и 4 бр. пълномощни.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-894-[13]/25.10.2017 г. е внесена декларация от „Саса Естейт Блвд" ООД и „Трийн Хаус Пропер蒂斯" ЕООД, като собственици на УПИ II-1802 „за магазини, складове и офиси", че за тях е отпаднала нуждата за жилищно строителство в имота.

Проектът е докладван и разгледан отново от ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-86/31.10.2017 г., т. 1 от допълнителните проектът е приет, като се предлага след изпълнение на служебното предложение да се изпрати в СОС на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС.

Внесен е коригиран проект.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПРЗ и ПУР е направено от заинтересованите лица по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, като собственици на УПИ IV-944 „за офиси" от кв.120 /ПИ с идентификатор 68134.1007.1603/ и УПИ I-944 от кв.129 /ПИ с идентификатор 68134.1007.1601/; УПИ I-1014 „за адм. сгради" /ПИ с идентификатор 68134.1007.1623/ и УПИ II-1014 „за адм. сгради" /ПИ с идентификатор 68134.1007.1624/ от кв. 128, съгласно представените документи за собственост и скици.

Проектът е съгласуван от собствениците на имоти с идентификатори 68134.1007.1977 /стар пл. № 1476/, 68134.1007.1600 /стар пл. № 1477/ и 68134.1007.1543 /стар пл. № 1802/.

Спазени са административнопроизводствените правила за одобряване на акта.

Изработването на ПУП е разрешено със заповед № РА50-184/01.04.2016 г. на главния архитект на Столична община в обхвата, указан със заданието за проектиране, в съответствие с чл. 135, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ въз основа на делегираните със заповед № РД-09-1423/05.12.2012 г. от кмета на Столична община правомощия за това по предвидения в закона ред.

Действащият ПУП за кв. 120, 128 и 129, м. „Кръстова вада“, район „Триадица“ е одобрен с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, поправено с решение № 147 по протокол № 40/17.07.2002 г. на СОС, заповед № РД-09-50-1519/08.12.2008 г. на главния архитект на Столична община, заповед № РД-09-50-1120/21.12.2012 г. на главния архитект на Столична община и решение № 495 по протокол № 66/24.07.2014 г. на СОС, съгласно представената комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

В проекта е отразено и ИПРЗ на УПИ III-1578 и IV-1315, одобрено със заповед № РА50-626/05.10.2017 г. на Главния архитект на СО.

Кадастралната карта за района е одобрена със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № 18-2692/19.04.2017 г. и заповед № 18-3333/11.05.2017 г. на началника на СГКК - гр. София.

С влязло в сила на 11.04.2011 г. съдебно решение по а.х. дело № 3207/2004 г. на СГС е отменено Решение № 45 по протокол №24/30.03.2001 г. на СОС в частта на уличната регулация от о.т.278 до о.т.538, засягаща имот с пл. № 941. Отменената улична регулация се явява лице и външна регулационна граница на УПИ IV-944 „за офиси“ от кв. 120 и УПИ I-944 от кв. 129, поради което с отпадането ѝ урегулираните поземлени имоти остават незатворени и се прекъсва обвързката между действащата улична регулация.

Горното налага одобряване на план за улична регулация - нова улица по о.т.538 - о.т.683б - о.т.683в, като се изменя действащата такава при о.т.538 и при о.т.683 по искане на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1007.1601 и 68134.1007.1603. Уважено е частично постъпилото възражение от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1007.1977 и 68134.1007.1978. Впоследствие собствениците на имот 68134.1007.1977 са съгласували проекта.

С изменението на плана за регулация на УПИ I-944 от кв.129 ПИ с идентификатор 68134.1007.1601 се урегулира по границите си в кадастралната карта, като се отрежда нов УПИ I-1601 „за жилищно строителство“; границите на УПИ IV-944 „за офиси“ от кв.120 се

привеждат в съответствие с границите на ПИ с идентификатор 68134.1007.1603 и се отрежда в УПИ IV-1603 „за офиси и ОО“ в съответствие с влязлата в сила кадастрална карта и предвижданията на ОУП на СО/2009 г., зони „Жс“ и „Смф“.

Основание за одобряване на ИПР, УПУР и ПУР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, както и чл. 134, ал. 2, т. 2 и 6 от ЗУТ относно промяната в предназначението на УПИ и отреждането им за имотите в кадастралната карта.

С изменение на плана за застрояване се предвижда свободно средноетажно застрояване на жилищна сграда „г+4“ с $K_k \leq 15.0$ м. с тп и пг в нов УПИ I-1601 „за жил. стр“ от кв. 129, м. „Кръстова вада“, без да се допускат намалени разстояния към съседни УПИ и през улица. В нов УПИ IV-1603 „за офиси и ОО“, кв.120, м. „Кръстова вада“ с плана за застрояване е предвидено ново високо свободностоящо застрояване с основно нежилищна функция с преход в етажността: 5 етажа при $K_k \leq 17,0$ м. и 8 етажа при $K_k \leq 27.0$ м. с пг, при спазване изискванията на чл.35 , ал.2 от ЗУТ, предвид отреждането за нежилищно застрояване в съседно УПИ II-1802 от кв. 120 и през улица в УПИ I и УПИ II от кв. 128. По отношение на УПИ I-1014 „за адм. сгради“ и УПИ II-1014 „за адм. сгради“ се предвижда високо свободностоящо застрояване с основно нежилищна функция на 7 етажа при $K_k \leq 24,0$ м. с пг.

Проектът за ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2, ал. 4, ал. 5, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ.

Предвид горното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Конкретното разположение на строежите ще се определи с виза за проектиране или с инвестиционен проект, съгласно чл. 114 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Поради факта, че с проекта се предвижда изграждането на обект на публичната общинска собственост, а именно улица по о.т.538 - о.т.683б - о.т.683в, за което е необходимо за имоти с идентификатори 68134.1007.1980, 68134.1007.1977 и 68134.1007.1601, собственост на физически и юридически лица, да бъдат проведени отчуждителни процедури, то компетентен да одобри проекта за ПУП е Столичния общински съвет на основание чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените планове.

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

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, имотите - предмет на ПУП попадат в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), „Смесена

многофункционална зона" (Смф), съгласно т.3 и т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, като предвиденото предназначение и застрояване са допустими в тези зони.

С оглед на горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица се осигурява по съществуваща и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Изпълнени са мотивираните предписания за съгласуване на проекта със „Софийска вода" АД, „ЧЕЗ Разпределение България" АД, „Овергаз мрежи" АД, както и изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 3 и т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-73/26.09.2017 г., т. 6 и № ЕС- Г- 86/31.10.2017 г., т. 1 (допълнителна)

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

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за нова улица по о.т.538 - о.т.683б - о.т.683в, м. „Кръстова вада", район „Триадица" и свързаното с това изменение на улица при о.т.538 и при о.т.683, по сините и червените линии, цифри и букви с корекциите в зелен и кафяв цвят, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация на УПИ IV-944 „за офиси" от кв. 120 и на УПИ I-944 от кв. 129 за създаване на нови УПИ IV-1603 „за офиси и обществено обслужване" от кв.120 и УПИ I-1601 „за жилищно строителство" от кв.129, м. „Кръстова вада", район „Триадица", по зелените и кафявите линии, цифри, текст и зачерквания, с корекциите във виолетов цвят, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване на УПИ IV-944 „за офиси" от кв. 120; на УПИ I-944 от кв. 129; УПИ I-1014 „за административни сгради", на УПИ II-1014 „за административни сгради" от кв. 128 с предвиждане на ново застрояване в нови УПИ IV-1603 „за офиси и ОО" от кв. 120, УПИ-1601 „за жилищно строителство" от кв.129 и в УПИ I-1014 „за административни сгради" и на УПИ II-1014 „за административни сгради" по действащ план от кв. 128, м. „Кръстова вада", район „Триадица", Столична община, съгласно приложения проект с корекциите в зелен цвят

и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за застрояване 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 или сгради, включително през улица.

Решението и одобреният 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 „Триадица“ 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 05.04.2018 г., Протокол № 51, точка 23 от дневния ред, по доклад № СОА18-ВК66-1684/07.03.2018 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков