



РЕШЕНИЕ № 372

на Столичния общински съвет

от 14.06.2018 година

За одобряване проект за подробен устройствен план /ПУП/ - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ IV-, „за учебен център за преквалификация“, УПИ V-, „за поликлиника“, УПИ XI-, „за трафопост“ и контактен УПИ IX-2,3 от кв. 262 за образуване на нови УПИ IV-, „за паркинг, озеленяване и ТП“ от кв. 262 (нов) и УПИ I-329,330 „за ЖС, ПГ и трафопост“, кв.262а (нов), работен устройствен план (РУП) за УПИ I-329,330 „за ЖС, ПГ и трафопост“, кв.262а (нов) и ИПУР на улици от о.т.32 до о.т.14, от о.т.26=173 до о.т.26=174 и от о.т.26а до о.т.26б и създаване на нова улица от о.т.14а /нова/ до о.т.26б, м. „Зона Б-5-3“, район „Възраждане“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е внесен проект за одобряване на ПУП - ИПРЗ на УПИ X-126, 127- за офиси, жилища и магазини, кв. 224, м. „Лозенец“-1 част от собственика на имота - „БЛД 44“ ЕООД.

Срещу проекта са постъпили множество възражения от представители на различни институции и физически лица.

Предвид широкия обществен отзвук срещу събарянето на съществуващата в имота сграда и изграждане на нова, е извършена проверка с цел намиране на равностоен имот за компенсиране инвестиционните намерения на собственика.

Локализирани са следните урегулирани поземлени имоти, представляващи частна общинска собственост и собственост на „Софийски имоти“ ЕАД, попадащи в урбанизирана територия - УПИ IV- за учебен център за преквалификация (имот с идентификатор по КККР 68134.304.330) и УПИ V-за поликлиника (имот с идентификатор по КККР 68134.304.329), кв. 262, м. ж.к. „Зона Б-5-3“, район „Възраждане“, които са предложени на собственика за реализиране на инвестиционните му намерения.

С писмо вх.№ САГ16-ГР00-3099/31.05.2017г. собственикът е заявил, че горепосочените имоти биха компенсирали инвестиционните му

намерения, след допускане, изработване и одобряване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване.

С писмо с вх. № САГ16-ГР00-3099/18.07.2017г. от кмета на район „Възраждане“ са постъпили акт за общинска собственост № 386 от 05.04.1999г., скица № 15-332591 от 13.07.2017г. от СГКК-София за имот с идентификатор 68134.304.329 и скица № 15-332595 от 13.07.2017г. от СГКК-София за имот с идентификатор 68134.304.330, включени в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД.

С т. 1 от решение № 543 по протокол № 37/20.07.2017г. на СОС е възложено на главния архитект на СО да проведе процедура по изработване и одобряване на ПУП за УПИ IV- „за учебен център за преквалификация“ (имот с идентификатор по КККР 68134.304.330) и УПИ V-„за поликлиника“ (имот с идентификатор по КККР 68134.304.329), кв. 262, м. „Зона Б-5-3“, район „Възраждане“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Зона на стария градски център“ /Ц2/, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 10.

Със заповед № РА50-520/02.08.2017г. на главния архитект на СО, във връзка с изпълнение на решение № 543 по протокол № 37/20.07.2017г. на СОС е разрешено на основание чл. 135, ал. 5 от ЗУТ служебно изработване на проект за ПУП - ИПРЗ в териториалния обхват на УПИ IV- за учебен център за преквалификация и УПИ V-за поликлиника, кв. 262, м. „Зона Б-5-3“, район „Възраждане“, поземлени имоти с идентификатори 68134.304.329 68134.304.330 по КККР.

С писмо изх.№ САГ17-ГР00-1749/04.08.2017г. заповедта е изпратена на кмета на район „Възраждане“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

В изпълнение на условията от заповедта за разрешение е внесен проект за ПУП с изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-4196/30.11.2017г.; съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 25.10.2017г. и „Топлофикация София“ ЕАД на 25.10.2017г.

Представено е геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, по която Дирекция „Зелена система“ - СО и Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори са изразили становище да се представи проект по част „Паркоустройство“.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ проектът е обявен на заинтересованите лица в Държавен вестник, бр. 8 от 23.01.2018г., като видно от писмо изх.№ РВЕ18-ВК08-97/2/01.03.2018г. на главния архитект на район „Възраждане“ и приложените към него доказателства, в законния срок по чл.128, ал.5 от ЗУТ не са постъпили възражения.

Проектът е съгласуван от отделите на НАГ.

Проектът за ПУП е разгледан и приет от ОЕСУТ, който с решение по протокол № ЕС-Г-23/27.03.2018г., т.8. е направил служебно предложение да се изготви проект по част „Паркоустройство“, който да се съгласува с органите по озеленяване и ПУП - ИПР да се съгласува със СГКК - София, на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за ССПКККР, като след изпълнение на служебното предложение проектът да се изпрати в СОС за одобряване на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ е представен идеен проект по част „Паркоустройство и благоустройство“ и геодезическо заснемане на дървесната растителност с експертна оценка, които са съгласувани и заверени от компетентния орган по озеленяване на 29.05.2018 г. със становище „При спазване изискванията от становище на ПКООСЗГ“ при СОС от 28.05.2018 г.“.

Приложено е Удостоверение № 25-78083/05.06.2018 г. от СГКК-София за съгласуване на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 5 от НССПКККР.

При горната фактическа обстановка от правна страна се установи следното:

Проектът за изменение на подробен устройствен план е изработен служебно на основание чл. 135, ал. 5 от ЗУТ, в изпълнение на решение № 543 по протокол № 37/20.07.2017г. на СОС, като орган, вземащ решения за разпореждане с общинските имоти.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-32 от 01.04.2016г., издадена от изпълнителен директор на АГКК.

Действащият подробен устройствен план за квартала е одобрен със заповед № РД-09-50-524/03.10.1997г., потвърдена с решение на СОС № 85 по протокол № 56/ 06.08.2003г.

Планът за регулация е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на уличната регулация на улици от о.т.32 до о.т.14 , от о.т.26=173 до о.т.26=174 и от о.т.26а до о.т.26б, създаване на нова улица от о.т.14а /нова/ до о.т.26б , с която кв.262 се разделя на нови квартали 262 и 262а. Предвижда се изменение на плана за регулация на УПИ IV- „за учебен център за преквалификация“, У-„за поликлиника“ и УПИ IX-„за трафопост“ за създаване на нови УПИ I-329,330-„за жилищно строителство, подземни гаражи и трафопост“ от нов кв. 262а, образуван от ПИ с идентификатор 68134.304.329 и част от ПИ с идентификатор 68134.304.330 и УПИ IV-„за паркинг, озеленяване и трафопост“ от кв.262 /нов/, образуван от ПИ с идентификатор 68134.304.330. Новосъздадените УПИ са изцяло в границите на ПИ с идентификатори 68134.304.330 и 68134.304.329, като с привеждането в съответствие на имотни с регулационни граници на нов УПИ IV-„за

паркинг, озеленяване и трафопост" от кв.262 /нов/ се изменя общата регулационна граница с контактен УПИ IX-2,3.

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

С изменението на уличната регулация се създават вход/изходи за новообразуваните УПИ.

Изменението на плана за улична регулация е обусловено от урегулирането на имотите - предмет на плана и необходимостта от осигуряване на достъп до тях.

Предвид горното, за изменението на ПУП - ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 и 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Съгласно общия устройствен план на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Зона на стария градски център" /Ц2/, съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т. 10, където предвиденото конкретно предназначение на новосъздадените УПИ е допустимо в тази устройствена зона.

Предвид горното, проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

По отношение на новообразуваните УПИ, действащият застроителен план не може да се прилага, тъй като влиза в противоречие с действащите устройствени правила и норми. Изменението на плана за регулация налага изменение и на плана за застрояване в обхвата на проекта.

С ПУП - ИПЗ се предвижда ново свободностоящо, високоетажно застрояване в новия УПИ I-329,330 „за ЖС, ПГ и трафопост", кв. 262а.

ИПЗ се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

Спазването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ се доказва с предвидените 2 нива п.г.

Изработването и одобряването на РУП е изискуемо на основание т.10 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С РУП е определено разположението и очертанието на сградата в план. Котирани са минимално изискуемите разстояния. Показани са необходимите силуети от всички страни на сградата и през улици, изясняващи максималните височини на сградата в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед правилно архитектурно-пространствено оформяне, както и характерните напречни разрези, отразяващи теренните нива и подземните етажи в М 1:500.

Изпълнени са изискванията в мотивираното предписание за съгласуване на проекта с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Софийска вода“ АД и „Топлофикация София“ ЕАД.

Изпълнено е служебното предложение на ОЕСУТ, взето с решение по протокол № ЕС-Г-23/27.03.2018г., т.8, като е представен проект по част „Паркоустройство“, който е съгласуван с органите по озеленяване и ПУП - ИПР е съгласуван със СГКК - София, на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за ССПКККР, като е представено удостоверение №25-78083/05.06.2018.

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

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 части от недвижими имоти - собственост на юридическо лице за изграждане на улица - публична общинска собственост - основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 от Закона за общинската собственост, § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2, чл. 134, ал. 1, т. 1 и 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104 от ЗУТ, ал. 1, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 и чл. 113, ал. 4 и 5 от ЗУТ и т. 10 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-23/27.03.2018г., т. 8

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 :

1.Одобрява проект за изменение на план за регулация на м. „Зона Б-5-3“, район „Възраждане“, изменение на плана за уличната регулация от о.т.32 до о.т.14, от о.т.26=173 до о.т.26=174 и от о.т.26а до о.т.26б; създаване на нова улица от о.т.14а (нова) до о.т.26б, с която кв. 262 се разделя на нови квартали 262 и 262а и изменение на плана за регулация УПИ IV-„за учебен център за преквалификация“, УПИ V-„за поликлиника“ и УПИ XI „за трафопост“ за създаване на нови УПИ I-329,330-„за жилищно строителство, подземни гаражи и трафопост“ от кв. 262а (нов) и УПИ IV-„за паркинг, озеленяване и трафопост“ и свързаното с това изменение на общата граница с УПИ IX-2,3 от кв. 262 (нов), по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Одобрява проект за изменение на план за застрояване на м. „Зона Б-5- 3“, район „Възраждане“, предвиждане на ново застрояване в нови

УПИ IV-„за паркинг, озеленяване и ТП", кв. 262 (нов) и УПИ I-329,330- „за ЖС, ПГ и трафопост", кв. 262а (нов), съгласно приложения проект.

3. Одобрява проект за Работен устройствен план за нов УПИ I-329,330-„за ЖС, ПГ и трафопост", кв. 262а (нов), м. „Зона Б-5-3", район „Възраждане", съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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 „Възраждане" 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 14.06.2018 г., Протокол № 55, точка 24 от дневния ред, по доклад № СЕК17-ВК66-153/3/07.06.2018 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков