



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 № 547

на Столичния общински съвет

от 25.07.2019 година

За одобряване проект за ПУП - Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ ХХ-2569,2572,9574 „за хотел, търговски административен и обслужващ комплекс, жилища и тп“ за създаване на нов УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“ в нов кв.1а и нов УПИ ХХІІІ „за озеленяване и техническа инфраструктура“ в нов кв.1 и пешеходна алея, поземлени имоти с идентификатори 68134.1504.2569, 68134.4081.9572 и 68134.4081.9574, м. „Цариградско шосе-Караулката“, район „Искър“ и район „Младост“ и изменение на улична регулация.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. №САГ18-ГР00- 533/06.03.2018 г. от „София Билдинг Естейт“ ЕООД, чрез пълномощник Зорница Владимирова, в качеството му на собственик на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1504.2244, 68134.1504.2569,68134.1504.2243, 68134.1504.2572, 68134.4081.9574 и 68134.4081.9575 по КККР, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ ХХ-2569,2572,9574 „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и тп“, кв. 1, м. „Цариградско шосе - Караулката“, район „Искър“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ИПРЗ; скици за ПИ с идентификатори 68134.1504.2244, 68134.1504.2569, 68134.1504.2243, 68134.1504.2572, 68134.4081.9574 и 68134.4081.9575 по КККР, издадени от СГКК - гр. София; комбинирана скица съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документи за собственост; пълномощно от Анна Корудова - управител на „София Билдинг Естейт“ ЕООД, на името на Зорница Владимирова; 3 бр. удостоверения от „Агенция по вписванията“; план за преобразуване на дружеството „София Билдинг Ентърпрайз“ ЕАД; проект за организация на движението, съгласуван от ПКТОБД при СО; разрешение за строеж № 206/02.11.2017 г. за УПИ ХХ-2569,2572,9574, издадено от главния архитект на СО; платежно нареждане/вносна бележка за платена такса към бюджета.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-533-[1]/09.07.2018 г. е внесено коригирано мотивирано предложение, като за част от ПИ с идентификатори 68134.1504.2572, 68134.4081.9574 по КККР е предвидена алея с цел осигуряване на достъп до вътрешността на УПИ „за озеленяване и техн. инфраструктура“ и връзка между уличните регулации.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-533-[2]/03.10.2018 г. е внесено преработено мотивирано предложение, съгласно забележки на отдел „Правно-нормативно обслужване“ - НАГ.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия в устройствени зони: „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и в „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-866/07.11.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на ПУП - ИПРЗ в териториален обхват УПИ ХХ-2569,2572,9574 „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и тп“, поземлени имоти с идентификатори 68134.1504.2569, 68134.1504.2572 и 68134.4081.9574 по КККР, кв. 1, м. „Цариградско шосе - караулката“, район „Искър“ за създаване на нови УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“ и УПИ ХХІІІ „за озел. и техн. инфраструктура“.

С писмо № САГ18-ГР00-533-[3]/05.12.2018 г. заповедта е изпратена в район „Искър“ за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-533-[4]/23.01.2019 г. от „София Билдинг Естейт“ ЕООД чрез пълномощник е внесен за одобряване проект за ПУП - ИПРЗ.

Към заявлението са представени; пълномощно; удостоверения от Агенцията по вписванията - 3 броя; скица № 15-242184/26.05.2017 г. за ПИ с идентификатор 68134.4081.9574; скица № 15-242126/26.05.2017 г. за ПИ с идентификатор 68134.4081.9575; скица № 15-242072/26.05.2017 г. за ПИ с идентификатор 68134.1504.2243; скица № 15-242112/26.05.2017 г. за ПИ с идентификатор 68134.1504.2572; скица № 15-242079/26.05.2017 г. за ПИ с идентификатор 68134.1504.2244; скица № 15-242084/26.05.2017 г. за ПИ с идентификатор 68134.1504.2569, издадени от СГКК - гр. София.

Представен е проект съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с № 113 от 05.12.2018 г. и „Топлофикация София“ ЕАД от 06.12.2018 г. по вх. № СГ-1986/28.11.2018 г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-533-[5]/13.02.2019 г. са внесени геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени от отдел „БДПП“ в НАГ на 05.02.2019 г. с изискване „дървета № 11 и 13 да се компенсират 1:1, останалата растителност да се запази“.

С писма вх. № САГ18-ГР00-533-[6]/05.03.2019 г. и вх. № САГ18-ГР00-533-[7]/08.03.2019 г. е получено становище № ОБ 7253-[1]/01.03.2019 г. от Басейнова дирекция „Дунавски район“ МОСВ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-533-[8]/19.03.2019 г. са внесени проект за ПУП - ИПРЗ в три екземпляра и изходни данни от „Софийска вода“ АД от 03.2019 г. по вх. № ТУ-3003/19.02.2019 г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-533-[9]/05.04.2019 г. са внесени мотивирано предложение за транспортен достъп с организация на движението, съгласувано от дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО с протокол № 10/12.03.2019 г., решение по т. 19 на ПКТОбД при СО и положително становище № Од 433200-30739/20.03.2019 г. на отдел „Пътна полиция“ към СДВР.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Проектът е разгледан и съгласуван от отделите в НАГ: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“, „Геодезически и кадастрални дейност“ и „Правно-нормативно обслужване“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-533-[10]/09.05.2019 г. е изпратено обявление до „Държавен вестник“ относно проекта за ПУП-ИПРЗ за УПИ ХХ-2569,2572,9574 „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и тп“, кв. 1, м. „Цариградско шосе - Караулката“, район „Искър“ и район „Младост“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-533-[11]/09.05.2019 г. проектът е изпратен до кмета на район „Искър“ и ВРИД кмет на район „Младост“ за съобщаване му на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и за провеждане на обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № РМЛ19-ГР00-72-[1]/27.05.2019 г., (вх. № НАГ САГ18-ГР00-533-[12]/28.05.2019 г.) кметът на район „Младост“ уведомява за насрочените с негова заповед № РМЛ19-РД09-191/27.05.2019 г. заседания за представяне на проекта и провеждане на обществено обсъждане.

С писмо изх. № РИС 18-ВК08-1623-[2]/03.06.2019 г., (вх. № САГ18-ГР00-533-[13]/10.06.2019 г.) кметът на район „Искър“ уведомява за насрочените с негова заповед № РИС19-РД56-74/27.05.2019 г. заседания за представяне на проекта и провеждане на обществено обсъждане.

С писма вх. № САГ18-ГР00-533-[14]/26.06.2019 г. и вх. № САГ18-ГР00-533-[15]/26.06.2019 г. от кмета на район „Искър“, проектът е върнат след проведена процедура по съобщаването му, като е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения. Към писмото са приложени доказателства за извършеното съобщаване и проведеното обществено обсъждане. Представена е извадка от „Държавен вестник“, бр.

41/21.05.2019 г., в който е публикувано съобщението за проект за ПУП - ИПРЗ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-533-[16]/27.06.2019 г. от ВрИД кмет на район „Младост“, проектът е върнат след проведена процедура по съобщаването му, като е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения. Към писмото са приложени доказателства за извършеното съобщаване и проведеното обществено обсъждане.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-533-[17]/01.07.2019 г. е внесено удостоверение № 25-147118/21.06.2019 г. от СГКК - София за приемане на проекта за изменение на КК в изпълнение изискването на чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР.

Проектът е разгледан и приет с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС- Г-50/02.07.2019 г., т. 6, допълнителна.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП - ИПРЗ е направено от „София Билдинг Естейт“ ЕООД, заинтересовано лице по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, като собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.1504.2569, 68134.1504.2572 и 68134.4081.9574, предмет на плана, съгласно приложените в административната преписка документи за собственост и скици.

Разработката попада в урегулирана територия в обхвата на ПУП на м. „Караулката - Къро“, одобрен със заповед № 406/27.09.1982 г. с последно изменение на ПРЗ за кв. 1 от м. „Цариградско шосе-Караулката“, одобрено със заповед РД-09-50-876/19.11.2014 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. за район „Искър“ и заповед № РД- 18-35/09.06.2011 г. за район „Младост“ на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ИПР се предвижда разделянето на УПИ ХХ-2569,2572,9574 „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и тп“, като се обособяват нов УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“ в нов кв. 1а по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1504.2569 с изключение на източната му граница, и нов УПИ ХХІІІ „за озеленяване и техническа инфраструктура“ в нов кв. 1 по външните имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.1504.2572 и 68134.4081.9574 по КККР, попадащи в зона „Тзв“.

Изменя се плана за улична регулация на улица от о.т. 28д до о.т. 230, като се създава пешеходна алея в източната част на ПИ с идентификатор 68134.4081.9574, разделяща новообразуваните УПИ, за осигуряване на достъп до вътрешността на нов УПИ ХХІІІ „за озеленяване и техническа инфраструктура“ и връзка между уличните регулации. Това води до

изменение границите на кв.1, „Цариградско шосе-Караулката“ и образуване на нови кв. 1 и кв. 1а, като в кв. 1а попадат УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“ (нов) и съществуващите по действащ ПУП УПИ ХХII-2568 „за жс, магазини и тп“ и УПИ ХХI-2241 „за жс и тп“. Изменя се плана за улична регулация на улица от о.т.406 до о.т.408, както и от о.т. 28, през о.т. 27 до о.т. 27а, като се увеличава широчината на тротоара пред нов УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“.

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

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на ИПР по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ.

В плана за застрояване е отразено застрояването по виза за проектиране по чл.134, ал.6 от ЗУТ от 26.07.2017 г. с предвиждане на свободно застрояване с 4 високоетажни сгради (Г+9) и Нкк=28м. и трафопост в новообразувания УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“ от кв. 1а (нов). За УПИ ХХ (стар) е издадено разрешение за строеж № 206/02.11.2017 г. от главния архитект на Столична община за жилищни сгради (Г+9), бл. 1, бл. 2, бл. 3 и бл. 4 с гаражи, подземни гаражи, паркоместа и детски площадки, което е отразено в проекта, съобразно чл. 125, ал. 5 от ЗУТ. С проекта за ИПЗ отпада предвиденото с предходен план застрояване за трафопост в ПИ 68134.1504.2572.

Застрояването в плана съответства на това по издаденото разрешение за строеж и попада изцяло в границите на нов УПИ ХХ-2569. Достигнатите устройствени показатели по одобрените строителни книжа към разрешение за строеж № 206/02.12.2017 г. не надвишават устройствените показатели на устройствената зона „Смф“, в която попада имота, съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Застрояването отговаря на изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и чл. 33 от ЗУТ.

Предвид горното за одобряване на проекта за ИПЗ е налице основанието по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Предвид изложеното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица. Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на нормативите по ОУП на СО.

Имотите попадат в урбанизирана територия „Смесена многофункционална зона“ (Смф), и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т.12 и т.34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предназначението на новообразуваните урегулирани имоти е в съответствие с нормите на устройствени зони „Смф“ и „Тзв“ по ОУП на СО от 2009 г.

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

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. за район „Искър“ и заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. за район „Младост“ на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, проведено е обществено обсъждане, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

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

Представено е мотивирано предложение за транспортен достъп с организация на движението, съгласувано от дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО и становище, заверено от отдел „Пътна полиция“ към СДВР.

Представени са геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, съгласувани от отдел БДПП в НАГ и становище от директора на РИОСВ - София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Представени са становище от Басейнова дирекция „Дунавски район“ към МОСВ и удостоверение от СГКК в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/ 15.12.2016 г. на МРРБ.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана за регулация се предвижда отчуждаване на част от недвижими имоти, собственост на юридическо лице за изграждане на улица и алея, 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 ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. второ, чл. 125, ал. 5, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1 и ал. 5, чл. 32, ал. 1 и чл. 33 от ЗУТ, устройствена категория по т.12 и т. 34, съгласно от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-50/02.07.2019, т. 6, допълнителна

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА:

1. Проект за изменение на плана за улична регулация на улица от о.т.28д до о.т.230, като се създава пешеходна алея през УПИ ХХ- 2569, 2572, 9574 „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и ТП“, кв.1, м. „Цариградско шосе-Караулката“ и на улица от о.т.406-о.т.408 и от о.т.28, през о.т.27 до о.т.27а, като се увеличава широчината на тротоара и се заличава вход-изхода към новообразуван УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“ в нов кв.1а, по кафявите и зелени линии и зачертавания съгласно приложения проект.

2. Проект за изменение на плана за регулация - заличаване на кв.1, м. „Цариградско шосе-Караулката“ и образуване на нови кв. 1 и кв. 1а, изменение на плана за регулация на УПИ ХХ-2569,2572,9574 „за хотел, търговски, административен и обслужващ комплекс, жилища и ТП“ и създаване на нов УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“ в нов кв.1а и нов УПИ ХХІІІ „за озеленяване и техническа инфраструктура” в нов кв.1 по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи съгласно приложения проект.

3. Проект за изменение на плана за застрояване на нов УПИ ХХ-2569 „за жс, обсл. обекти и тп“, нов кв.1а, м. „Цариградско шосе-Караулката“, 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 не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект, или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и сгради включително през улица.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

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 „Искър“ и район „Младост“ 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 25.07.2019 г., Протокол № 80, точка 33 от дневния ред, по доклад № СОА19-ВК66-5802/17.07.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков