



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 № 232

на Столичния общински съвет

от 11.06.2020 година

За проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ПУП - ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) на УПИ III-, „за жилищно строителство и озеленяване“, кв.8а, м. „Драгалевска спирка“ за образуване на нов УПИ III-1589 „за ЖС“, кв. 8а и нов УПИ I-, „за озеленяване“ в нов кв.8б, обособяване на пешеходна алея между кв.8а и кв.8б, с обвързка с действащата улична регулация на булевард „Черни връх“, район „Лозенец“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. №САГ18-ГР00-872/19.04.2018 г. от „Пъткомплект 2000“ АД, представлявано от „Призма Лукс“ ООД, чрез Емил Стоилов - упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) на УПИ III- „за жилищно строителство и озеленяване“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.903.1589 по кадастрална карта и кадастрален регистър (КККР), кв.8а, м. „Драгалевска спирка“, район „Лозенец“.

Към заявлението са приложени мотивирано предложение за изменение на плана за регулация и застрояване и работен устройствен план, комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР, скица на ПИ с идентификатор 68134.903.1589 по КККР, издадена от Служба по геодезия кадастър и картография - гр. София (СГКК- гр. София), становище и съгласувано мотивирано предложение за транспортен достъп и организация на движението в обхвата на разработката от Отдел „Пътна полиция“ при СДВР; документи за собственост, пълномощни; вносна бележка за платена такса за административна услуга.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-438/11.06.2018 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-872-[1]/11.06.2018 г. до заявителя и до кмета на район „Лозенец“ заповедта е изпратена за разгласяването ѝ по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-872-[2]/24.07.2018 г. заявителят е внесъл проект за ПУП-ИПРЗ и РУП с искане за одобряването му. Към заявлението са приложени: документи за собственост, скица за ПИ с идентификатор 68134.903.1589 по КККР, издадена от СГКК- гр. София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР и платежно нареждане/вносна бележка за платена такса.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ18-ГР00-872-[3]/02.08.2018 г. е приложен проект за ПУП-ИПРЗ, съгласуван с „Метрополитен“ ЕАД.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ18-ГР00-872-[4]/03.10.2018 г. е приложено писмо рег. № 56-02-20/20.09.2018 г., с което Министерство на транспорта, информационните технологии и съобщенията - ГД „Гражданска въздухоплавателна администрация“ съгласува проекта.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ18-ГР00-872-[5]/08.10.2018 г. е приложено удостоверение № 25-157873/28.09.2018 от СГКК- гр. София по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, с което се приема проекта за изменение на КККР.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-872-[6]/24.10.2018 г. заявителят е внесъл искане за заверяване на геодезическо заснемане и експертно становище за налична растителност.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ18-ГР00-872-[7]/24.10.2018 г. заявителят е приложил проект, съгласуван от „Софийска вода“ АД, придружен с изходни данни.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ18-ГР00-872-[8]/28.11.2018г. е приложен коригиран проект по част „Изменение на план за застрояване“ и обяснителна записка към него.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ18-ГР00-872-[9]/07.12.2018 г. по преписката е внесена документация на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 04.12.2018 г. от отдел „БДПП“ на НАГ-СО, с указание: иглолистни дървета с № 1, № 2, № 3, № 4, № 5, № 6, № 7, № 8 и № 9 да се компенсират в съотношение 1:5.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-872-[10]/13.12.2018 г. съобщението за изработения проект е изпратено в Държавен вестник за съобщаването му на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.1 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-872-[11]/13.12.2018 г. кметът на район „Лозенец“ е уведомен за съобщаването на проекта за ПУП по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ и за необходимостта за провеждане на обществено обсъждане във връзка с устройствена зона „Тго“ и спазване на чл.12 от ЗУЗСО.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-872-[12]/01.04.2019 г. кметът на район „Лозенец“ съобщава за издадената от него заповед № РД-09-045/18.03.2019 г. за провеждане на общественото обсъждане, с посочване на датата и часа за провеждането му.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-872-[13]/04.06.2019 г. проектът е върнат от район „Лозенец“ след изпълнение на процедура по обявяването му и проведено обществено обсъждане, заедно доказателствата, като е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ18-ГР00-872-[14]/20.06.2019 г. към преписката са приложени: комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР и заповед № РД09-013/29.01.1999г., издадена от кмета на район „Лозенец“ на основание чл.32, ал.1, т.2 от ЗТСУ и чл.90 от ППЗТСУ.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ съгласно протокол № ЕС-Г-48/25.06.2019 г., т.1 от дневния ред с решение да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-872-[17]/19.11.2019 г. до СОС е представен за разглеждане доклад за одобряване на проект за ИПРЗ и РУП на УПИ III-„за жилищно строителство и озеленяване”, кв.8а, м. „Драгалевска спирка“, за образуване на нов УПИ III-1589 „за ЖС“, кв.8а и нов УПИ I-„за озеленяване“ в нов кв.8б, обособяване на пешеходна алея между кв.8а и кв.8б, с обвързка с действащата улична регулация на булевард „Черни връх“, район „Лозенец“.

В НАГ е получено писмо с вх. № САГ18-ГР00-872-[18]/15.04.2020 г. от Председателя на Постоянната Комисия по устройство на територията, архитектура, достъпна среда и жилищна политика с приложени копия на изисканите в хода на разглеждане на доклада становища от кмета на район „Лозенец“ (вх. № СОА19-ВК66-7264/4/03.01.2020 г.) и от външните експерти на Комисията (вх. № СОА19-ВК66-2061/1/3103.2020 г.). Дадени са указания за преработка на проекта във връзка с изложените забележки.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-872-[19]/23.04.2020 г. на заявителя е изпратено копие от становищата за сведение и отстраняване на забележките.

Със заявления с вх. № САГ18-ГР00-872-[20]/24.04.2020 г. и № САГ18-ГР00-872-[21]/27.04.2020 г. са внесени коригирани чертежи във връзка с гореизложеното.

Преработеният проект е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-21/28.04.2020 г., т. 1 допълнителна. Във връзка със съображения, изразени от представителя на „Софийска вода” АД в ОЕСУТ, относно възможността за разполагане на застрояване по регулационната линия на ул. “Хенрик Ибсен” по отношение на изискуемите разстояния до канализационния колектор, е взето следното решение: „ОЕСУТ указва на

заявителя да представи мотивирано предложение за разполагане на подземното и надземно застрояване при спазване на необходимите отстояния до колектора или да предложи подходящо техническо решение за запазване на експлоатационните му качества, което да се съгласува със „Софийска вода“ АД. ОЕСУТ приема проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряването му или в този му вид, или коригиран, съобразно становището на „Софийска вода“ АД с възможността за непокриване на калканите страни.“.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-872-[22]/30.04.2020 г. от „Пъткомплект 2000“ АД е внесено писмо изх. № ТУ-3244/31.07.2019 г. от „Софийска вода“ АД в изпълнение на служебното предложение на ОЕСУТ.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-872-[23]/14.05.2020 г. от „Пъткомплект 2000“ АД е внесен коригиран проект в съответствие с изискванията в писмо изх. № ТУ-3244/31.07.2019 г. от „Софийска вода“ АД.

При горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Пъткомплект 2000“ АД, на което е вписана на 08.07.2019 г. в АВ-Търговски регистър промяна в наименованието - „ПИ ИНВЕСТ 2000“ АД - собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.903.1589 по КККР на район „Лозенец“, което се установява от приложените документи за собственост и скица.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД-09-50-112/15.02.1995 г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, заповед № РД-09-50-524/06.06.2012 г. на главния архитект на СО и заповед № РД-09-50-585/21.06.2012 г. на главния архитект на СО за ОФГ.

Със заповед №РД-18-739 от 21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК е одобрена кадастрална карта за територията на район „Лозенец“.

Горното се установява от приложената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С проекта за изменение на плана за регулация се изменят регулационните граници на УПИ III-„за ЖС и озеленяване“, като се създават нов УПИ III-1589 „за ЖС“ в кв.8а по границите на ПИ с идентификатор 68134.903.1589 за частта му в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф) по действащ ОУП и нов УПИ I-„за озеленяване“ в нов кв.8б за частта от ПИ с идентификатор 68134.903.1589, попадаща в „Терени на локални градини и озеленяване“ (Тго). Обособява се алея с ширина 2,25 м, която отделя кв.8а и кв.8б, обвързана с действащата улична регулация на булевард „Черни връх“.

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

За одобряване на проекта за ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал.1, т.1 от ЗУТ във връзка с ал.2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ и чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ по отношение изменението на регулационните граници и промяната в конкретното предназначение на УПИ.

С проекта за изменение на плана за застрояване (ИПЗ) в нов УПИ III-1589 „за ЖС“, кв. 8а се предвижда изграждането на две нови жилищни сгради, разположени свързано, като начин на застрояване със съществуващата сграда в УПИ IV-1164 и предвидената с действащ в УПИ II-200 и указани като високо застрояване - с височина до 28,0 м, като характер на застрояване. Сградите са с преход в етажността, съответно едната с етажност: М; М+1; М+4; М+5, а другата с етажност: М; М+4; М+5 и М+7, като височините на двете са указани в силуетите.

Паркирането е осигурено в границите на имота с предвиждане на подземни гаражи на две нива, с което е спазено изискването на чл.43, ал.1 от ЗУТ.

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

Изменението на плана за застрояване цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите параметри и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

По ОУП на СО нов УПИ III-1589 „за ЖС“ попада в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която новопредвиденото застрояване е допустимо, а УПИ I-„за озеленяване“ в нов кв.8б попада в „Терени на локални градини и озеленяване“ (Тго), съгласно т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която конкретното предназначение е допустимо.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана и таблицата с устройствените параметри отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет. С проекта се спазват максимално допустимите параметри на застрояване в цитираната устройствена зона.

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

На основание чл.114, ал.1, т.1, във връзка с чл.113, ал.2, предложение второ от ЗУТ, изработването на РУП е задължително предвид наличието на свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота за определяне на конкретното разположение на строежите и начина на

застрояване. Проектът е изработен при спазване изискванията на чл.113, ал.4 от ЗУТ, като с работния устройствен план е определено разположението и очертанието на сградите в план. Котирани са минимално изискуемите разстояния. В РУП са показани необходимите силуети от всички страни на новопроектираните сгради, които изясняват максималната височина на сградите в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка с околните сгради с оглед правилно архитектурно-пространствено оформяне и отразяване на теренните нива и подземните етажи в М 1:500.

С проекта за РУП е спазена нормата на чл.21, ал.2 от ЗУТ, във връзка с покриване на съществуващ калкан с етажност М+7 на сградата в УПИ IV-1164 “за офиси, магазини, заведения за хранене, трафопост“ и предвиден калкан с етажност М, М+1 и М+5 на границата с УПИ II-200, както в хоризонтално, така и във вертикално отношение.

За калкана с етажност М в УПИ IV-1164-„за офиси, магазини, заведения за хранене, трафопост“ е спазена нормата на чл. 21, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като същият не се покрива напълно, предвид изискванията, описани в писмо изх. № ТУ-3244/31.07.2019 г. от „Софийска вода“ АД.

Налице са основанията за одобряване на РУП по чл. 114, ал. 1, т. 1 и чл. 113, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ.

ИПЗ и РУП се одобрява при спазване изискването на чл. 31, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни линии и чл. 31, ал. 4 от ЗУТ по отношение разстоянието между сградите в съседните УПИ.

Застрояването е съобразено с изискването по чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за изискващото се разстояние между сградите на основното застрояване през улица и чл. 32, ал. 2 във връзка с ал. 3 от ЗУТ за изискващото се разстояние между сградите на основното застрояване през дъно на нов УПИ III-1589 „за ЖС“.

Предвид горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

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

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

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 ИПЗ и РУП от компетентния за това орган, внесен е проект, който е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижим имот - собственост на юридическо лице за изграждане на алея и терен за озеленяване - публична общинска собственост - основание 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 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 1, 2, 4, 5 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал.1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствени зони „Смф” по т. 12 и „Терени на локални градини и озеленяване” (Тго) по т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-48/25.06.2019 г., т.1 от дневния ред и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-21/28.04.2020 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

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА:

1. Изменение на плана за регулация на м. „Драгалевска спирка”, кв. 8а, УПИ III-„за ЖС и озел.“, ПИ с идентификатор 68134.903.1589 по КККР, обособяване на нов УПИ III-1589 „за ЖС“ в кв.8а и нов УПИ I-„за озеленяване“ в нов кв.8б, м. „Драгалевска спирка“, обособяване на алея между кв.8а и кв.8б, обвързана с действащата улична регулация на булевард „Черни връх“, район „Лозенец“, съгласно приложения проект по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Драгалевска спирка”, кв. 8а, нов УПИ III-1589 „за ЖС“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица с корекциите в зелен и виолетов цвят, съгласно приложения проект.

3. Работен устройствен план на м. „Драгалевска спирка”, кв. 8а, нов УПИ III-1589 „за ЖС“, с корекциите в зелен и виолетов цвят съгласно приложения проект, като максималната височина на най-високата точка на обектите, включително с всички съоръжения, монтирани върху тях, не

надвишават 628.00 м. и 631.47 м. абсолютна надморска височина по Балтийска система.

Въз основа на одобрения план за застрояване и работния 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.

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 „Лозенец“ 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 11.06.2020 г., Протокол № 15, точка 15 от дневния ред, по доклад № СОА20-ВК66-3988/22.05.2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков