



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, кв. 264в, УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“, като се обособяват нови УПИ I-9010-„за логистичен център“, УПИ II-1173,9010-„за склад“, УПИ III-9010-„за логистичен център“ за ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и УПИ IV-„за озеленяване“, изменение на уличната регулация (ИПУР) по о.т.71а-71б-72а-73а-713а-74а-75а, при което се променя границата на УПИ I-„за централна ремонтна база „Язовири и каскади“, кв. 3, м. „Христо Ботев“, район „Слатина“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

На основание на чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, кв. 264в, УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“, като се обособяват нови УПИ I-9010-„за логистичен център“, УПИ II-1173,9010-„за склад“, УПИ III-9010-„за логистичен център“ за ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и УПИ IV-„за озеленяване“, изменение на уличната регулация (ИПУР) по о.т.71а-71б-72а-73а-713а-74а-75а, при което се променя границата на УПИ I-„за централна ремонтна база „Язовири и каскади“, кв. 3, м. „Христо Ботев“, район „Слатина“.

В обхвата на ПУП попадат поземлени имоти с идентификатори 68134.630.238, 68134.707.153 по КККР – общинска собственост.

Към доклада са приложени:

1. проект за решение;
2. проект на подробен устройствен план – проект за ИПР- 3 броя оригинали, проект за ИПЗ-3 бр., РУП ИПЗ-3 бр. оригинали и по едно цветно копие за архива на СОС.
3. протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-30/09.06.2020 г., доп. Г-Г и № ЕС-Г-53/15.09.2020 г., т. 1.

ВНОСИТЕЛ:

арх. Здравко Здравков
Главен архитект
на Столична община



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО

Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, кв. 264в, УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“, като се обособяват нови УПИ I-9010-„за логистичен център“, УПИ II-1173,9010-„за склад“, УПИ III-9010-„за логистичен център“ за ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и УПИ IV-„за озеленяване“, изменение на уличната регулация (ИПУР) по о.т.71а-71б-72а-73а-713а-74а-75а, при което се променя границата на УПИ I-„за централна ремонтна база „Язовири и каскади“, кв. 3, м. „Христо Ботев“, район „Слатина“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление № САГ17-ГР00-1626/25.07.2017 г. от Богомил Маринов като управител на „Би енд Би Логистик“ ООД, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „Ботевградско шосе – Рилска обител – юг“, кв. 264в, УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“ и изменение на улична регулация, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменението на ПУП; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, документ за собственост-дружествен договор от 05.10.2007 г.; справка по кадастрална карта за ПИ с идентификатор 68134.630.9010; протокол № ЕС-Г-16/17.02.2017 г., т. 2 на ОЕСУТ относно проект за ПКТП за „Източна тангента“ в участъка от бул. „Ботевградско шосе“ до бул. „Шипченски проход“.

Със заповед № РА50-704/05.09.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване и РУП в следния териториален обхват: м. „Ботевградско шосе – Рилска обител – юг“, кв. 264в, УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“, ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и изменение на улична регулация от о.т.71 до о.т.75, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1626-[3]/07.09.2018 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление № САГ17-ГР00-1626-[5]/01.08.2019 г е представена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 31.07.2019 г. от отдел „БДПП“; становище на РИОСВ- София изх. № 8232-4462/02.08.2019 г.; становище на ГД „Гражданска въздухоплавателна администрация“ № 56-02-29/11.07.2019 г.

Със заявление № САГ17-ГР00-1626-[6]/06.08.2019 г. е внесен проект за ПУП-ИПРЗ, ИПУР и РУП, съгласно заповедта за разрешаване на устройствена процедура. Към проекта са приложени: разрешение за строеж № 5/19.05.2006 г. за монтаж на преместваем обект „Склад“, разрешение за строеж № 40/19.05.2006 г. за временна едноетажна сграда с обслужващо предназначение-офис с охрана, разрешение за строеж № 94/01.11.2006 г. за временна ограда; удостоверение за въвеждане в експлоатация № 69/29.10.2007 г. на временна едноетажна сграда с обслужващо предназначение-офис с охрана и удостоверение за въвеждане в експлоатация № 47/21.06.2007 г. за монтаж на преместваем обект „склад“ в ПИ 1173, всички, издадени от главния архитект на район „Подуяне“.

Заявлението е разгледано със становища от отделите: „Устройство планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“-ИМ и КТ и „Правно-нормативно обслужване“.

Установени са неточности и непълноти, за които заявителят е уведомен. Преработеният проект е внесен с писма вх. № САГ17-ГР00-1626-[7]/14.11.2019 г. и вх. № САГ17-ГР00-1626-[8]/27.11.2019 г., съгласно забележките на отделите към НАГ.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1626-[9]/03.12.2019 г. и писмо № САГ17-ГР00-1626-[1]/03.12.2019 г. проектът е изпратен за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, съответно до кмета на район „Подуяне“, кмета на район „Слатина“ и „Държавен вестник“.

Проектът е съобщен чрез Държавен вестник бр. 98/13.12.2019 г., за което са представени доказателства от район „Подуяне“.

Съгласно писмо вх. № САГ17-ГР00-1626-[11]/17.01.2020 г. на кмета на район „Подуяне“ в законоустановения срок не са получени възражения. Проектът е разгледан на РЕСУТ, район „Подуяне“ по протокол № 1/13.01.2020 г., като с решение по т. 1 проектът е приет със служебно предложение в графичната част на извадката да бъде отразена графиката на заповед № РД-09-50-889/30.06.2008 г. на главния архитект на София.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1626-[12]/23.01.2020 г. от район „Слатина“ също са представени доказателства за съобщаване на проекта, като е отразено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Допълнително със заявление вх. № САГ17-ГР00-1626-[13]/23.04.2020 г. е внесено удостоверение по чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри на МРРБ.

Приложен е проект част „пътна ПКТК за ул. „Летоструй“ от о.т.71а /нова/ до о.т.75.

Представена е експертна оценка на съществуващата растителност, заверена от отдел БДПП на 31.07.2019 г. с изискване дървета № 5,6 и 7 да се компенсират 1:3, а № 10 -1:1.

Приложено е становище изх.№ 8232-4462/02.08.2019 г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС.

Приложено е становище от ГД „ГВА“ от 11.07.2019 г. с което е съгласувано изграждането на сграда в имота, като максималната височина на най-високата точка на сградата, включително с всички съоръжения, монтирани върху нея, не надвишава 542,40 м. абсолютна надморска височина по Балтийска система.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община със забележка „от източната страна на нов УПИ III-9010 „за логистичен център“ в кв. 264в има УПИ без отреждане.“

Проектът за ПУП е съгласуван от отделите в Дирекция „Териториално планиране“ към НАГ-СО, представено е становище от отдел „Правно-нормативно обслужване“ към Дирекция „ПНИФО“ на НАГ-СО.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-27/26.05.2020 г., т. 3 с направени са служебни предложения. В изпълнение на горното, със

заявление вх. № САГ17-ГР00-1626-[14]/12.6.2020 г. допълнително са внесени коригирани чертежи за ПУП.

Коригираният проект за ПУП е разгледан от ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-30/09.06.2020 г. Направени са служебни предложения, след изпълнение на които, проектът да се съобщи по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Коригираният проект е изпратен с писма изх. № САГ17-ГР00-1626-[15]/09.07.2020 г. и № САГ17-ГР00-1926-[16]/09.07.2020 г. в „Държавен вестник“ и район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 във връзка с ал. 10 от ЗУТ. Съобщаването е проведено само в район „Подуяне“, поради факта, че проектът е коригиран в частта му, попадаща в район „Подуяне“.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1626-[17] 04.09.2020 г. кметът на район „Подуяне“ информира, че е извършено съобщаването на преработения проект и в законоустановения срок не са получени възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-53/15.09.2020 г., т. 1 със служебно предложение.

В изпълнение на служебното предложение с писмо вх. № САГ17-ГР00-1626-[18]/21.09.2020 г. е представена обяснителна записка авторизирана от проектантите – инж. Златан Златанов и арх. Нарцис Парашикова.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, „Би енд Би Логистик“ ООД, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010, предмет на плана, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Действащият подробен устройствен план на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, район „Подуяне“ е одобрен със заповед № РД-09-50-57/10.02.1998 г. и заповед № РД-09-50889/30.06.2008 г. на главния архитект на София; ПУП на м. „Христо Ботев“ е одобрен със заповед № РД-09-50-553/30.09.1999 г.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИД на АГКК и изменение със заповед № 18-5360/09.03.2016 г. на началник СГКК.

С проекта за ИПР се предлага изменение на действащ ПУП на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, кв. 264в, като се променят вътрешнорегулационните граници на УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“, като се обособяват нови УПИ I-9010-„за логистичен център“, УПИ II-1173,9010-„за склад“, УПИ III-9010-„за логистичен център“ за ПИ с иден-

тификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и УПИ IV-„за озеленяване“. За одобряване на проекта не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 са собственост само на заявителя.

За ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение отреждане на новите УПИ за имотите по кадастрална карта, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение новите граници на УПИ, в които влизат части от имоти 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и относно предназначението на новообразуваните УПИ. За образуване на нов УПИ IV „за озеленяване“ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ и зона „Тзв“ по ОУП на СО.

Изменя се плана за уличната регулация по о.т.71а – о.т.71б (нова) – о.т.72а (нова) – о.т.73а (нова) – о.т.713а (нова) – о.т.74а (нова) – о.т.75а (нова), което води до изменение границата на УПИ I-„за централна ремонтна база „Язовири и каскади“, от контактен кв. 3, м. „Христо Ботев“, район „Слатина“. Предвиденото изменение е в съответствие с приетите варианти на изработения проект за подробен комуникационно-транспортен план за „Източна тангента“ в участъка от бул. „Ботевградско шосе“ до бул. „Шипченски проход“.

Лицето на новообразуваните УПИ се осигурява по действаща улична регулация и изменение на същата, с което е спазен чл. 14, ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване проекта за ПУП - ИПР на УПИ I, кв. 3 и изменение на улична регулация е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които са изработени действащите планове.

Съгласно проекта за ИПЗ, предвиденото ново застрояване в нов УПИ I-9010-„за логистичен център“, УПИ I-1173,9010-„за склад“ и УПИ III-9010-„за логистичен център“ е свързано по смисъла на § 5, т. 22 от ДР ЗУТ и ниско и средно по смисъла на чл. 23, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ с височина съответно Н=5.50 м. и Н=13,20 м. В нов УПИ II-1173,9010-„за склад“ се запазват съществуващите сгради и се предлага нова пристройка, свързано застроена към основното застрояване в УПИ I-9010-„за логистичен център. По отношение на съществуващите сгради, същите са законно изградени, съгласно представените по преписката разрешения за строеж и удостоверения за въвеждане в експлоатация.

Параметрите на застрояване, отразени в матрицата върху застроителната част на плана отговарят на предвидените в ОУП на Столична община за зона „Жс“, съгласно съответно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1,

изр. 2 от ЗУТ.

УПИ I-9010-„за логистичен център“ се явява ъглов урегулиран поземлен имот със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, като плътността на застрояване не се ограничава, а допустимото превишаване на максималната интензивност на застрояване отговаря на изискванията на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО. Мин. % озеленяване е в съответствие с нормата на чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ.

Горното е доказано с проекта и в обяснителната записка.

Проектът цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на Столична община.

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

Свързаното застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота налага одобряване на работен устройствен план (РУП) съгласно чл. 113, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Работният устройствен план за нови УПИ се изработва едновременно с ИПЗ на основание чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ. С РУП е определено разположението и очертанието на сградата в план., котиран са минимално изискуемите разстояния.

В нов УПИ I-9010 и УПИ III-9010 с конкретно предназначение „за логистичен център“ се предвижда едноетажна (Нк.к. – 5.50 м.) и едно и триетажни нежилищни сгради (Нк.к. – 13.20 м.) с покриване на калкана в хоризонтално отношение, съобразно действащия ПУП. По отношение на височината на новопредвиденото застрояване е спазено изискването на разпоредбата на т. 3 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО за устройствена зона „Жс“, относно височината (кота корниз) на нежилищните сгради да е максимум до 20 м.

С проекта за РУП е доказано спазването на нормата на чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ по отношение на разстоянията между сградите през улица, разстоянието между новопредвидените сгради в УПИ I-9010 и УПИ III-9010 и предвиденото застрояване в кв. 261б и кв. 261в, предвид че сградите през улица са с височина до 15 м., като най-малкото разстоянието между тях в РУП е котирано на 8.00 м. към УПИ I-„за жилищно строителство“, кв. 261б.

Спазена е нормата на чл. 35, ал. 2, от ЗУТ по отношение на разстоянието на нежилищните сгради към вътрешнорегулационната граница към УПИ IV-„за озеленяване“ като разстоянието в РУП е котирано на 3.00 м.

С проекта за РУП е доказано спазването на нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, като видно от приложените графични материали към РУП се предвижда покриване на калканните стени в хоризонтално и вертикално отно-

шение.

Необходимите гаражи и места за паркиране са осигурени в границите на нови УПИ, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Изработения ПУП-ИПРЗ и РУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Изпълнени са изискванията за съгласуване на проекта с РИОСВ-София, ГД „ГВА“ при МТИТС.

Представена е експертна оценка на съществуващата растителност, в изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, приложено е становище от директора на РИОСВ – София.

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, 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.

Установено е съответствие на данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

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 части от недвижими имоти – собственост на юридически лица за изграждане на улица и озеленяване – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 113, ал. 1, 2, 4 и 5 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и 3 и чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 16в, ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствените

вена категория по т. 21, т. 25, т. 34, т. 44 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-30/09.06.2020 г., доп. т. 1 и № ЕС-Г-53/15.09.2020 г., т. 1, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

арх. Здравко Здравков
Главен архитект
на Столична община





СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

ЗА: Одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, кв. 264в, УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“, като се обособяват нови УПИ I-9010-„за логистичен център“, УПИ II-1173,9010-„за склад“, УПИ III-9010-„за логистичен център“ за ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и УПИ IV-„за озеленяване“, изменение на уличната регулация (ИПУР) по о.т.71а-71б-72а-73а-713а-74а-75а, при което се променя границата на УПИ I-„за централна ремонтна база „Язовири и каскади“, кв. 3, м. „Христо Ботев“, район „Слатина“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление № САГ17-ГР00-1626/25.07.2017 г. от Богомил Маринов като управител на „Би енд Би Логистик“ ООД, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „Ботевградско шосе – Рилска обител – юг“, кв. 264в, УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“ и изменение на улична регулация, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменението на ПУП; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, документ за собственост-дружествен договор от 05.10.2007 г.; справка по кадастрална карта за ПИ с идентификатор 68134.630.9010; протокол № ЕС-Г-16/17.02.2017 г., т. 2 на ОЕСУТ относно проект за ПКТП

за „Източна тангента“ в участъка от бул. „Ботевградско шосе“ до бул. „Шипченски проход“.

Със заповед № РА50-704/05.09.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване и РУП в следния териториален обхват: м. „Ботевградско шосе – Рилска обител – юг”, кв. 264в, УПИ I-1179-„за логистичен център”, УПИ II-1173-„за логистичен център”, УПИ III-1179-„за логистичен център”, ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и изменение на улична регулация от о.т.71 до о.т.75, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1626-[3]/07.09.2018 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление № САГ17-ГР00-1626-[5]/01.08.2019 г е представена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 31.07.2019 г. от отдел „БДПП“; становище на РИОСВ- София изх. № 8232-4462/02.08.2019 г.; становище на ГД „Гражданска въздухоплавателна администрация“ № 56-02-29/11.07.2019 г.

Със заявление № САГ17-ГР00-1626-[6]/06.08.2019 г. е внесен проект за ПУП-ИПРЗ, ИПУР и РУП, съгласно заповедта за разрешаване на устройствена процедура. Към проекта са приложени: разрешение за строеж № 5/19.05.2006 г. за монтаж на преместваем обект „Склад“, разрешение за строеж № 40/19.05.2006 г. за временна едноетажна сграда с обслужващо предназначение-офис с охрана, разрешение за строеж № 94/01.11.2006 г. за временна ограда; удостоверение за въвеждане в експлоатация № 69/29.10.2007 г. на временна едноетажна сграда с обслужващо предназначение-офис с охрана и удостоверение за въвеждане в експлоатация № 47/21.06.2007 г. за монтаж на преместваем обект „склад“ в ПИ 1173, всички, издадени от главния архитект на район „Подуяне“.

Заявлението е разгледано със становища от отдели: „Устройствено планиране”, „Благоустройствени дейности и публични пространства”-ИМ и КТ и „Правно-нормативно обслужване”.

Установени са неточности и непълноти, за които заявителят е уведомен. Преработеният проект е внесен с писма вх. № САГ17-ГР00-1626-[7]/14.11.2019 г. и вх. № САГ17-ГР00-1626-[8]/27.11.2019 г., съгласно забележките на отделите към НАГ.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1626-[9]/03.12.2019 г. и писмо № САГ17-ГР00-1626-[1]/03.12.2019 г. проектът е изпратен за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, съответно до кмета на район „Подуяне“, кмета на район „Слатина“ и „Държавен вестник“.

Проектът е съобщен чрез Държавен вестник бр. 98/13.12.2019 г., за което са представени доказателства от район „Подуяне“.

Съгласно писмо вх. № САГ17-ГР00-1626-[11]/17.01.2020 г. на кмета на район „Подуяне“ в законоустановения срок не са получени възражения. Проектът е разгледан на РЕСУТ, район „Подуяне“ по протокол

№ 1/13.01.2020 г., като с решение по т. 1 проектът е приет със служебно предложение в графичната част на извадката да бъде отразена графиката на заповед № РД-09-50-889/30.06.2008 г. на главния архитект на София.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1626-[12]/23.01.2020 г. от район „Слатина“ също са представени доказателства за съобщаване на проекта, като е отразено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Допълнително със заявление вх. № САГ17-ГР00-1626-[13]/23.04.2020 г. е внесено удостоверение по чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри на МРРБ.

Приложен е проект част „пътна ПКТК за ул. „Летоструй“ от о.т.71а /нова/ до о.т.75.

Представена е експертна оценка на съществуващата растителност, заверена от отдел БДПП на 31.07.2019 г. с изискване дървета № 5,6 и 7 да се компенсират 1:3, а № 10 -1:1.

Приложено е становище изх.№ 8232-4462/02.08.2019 г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС.

Приложено е становище от ГД „ГВА“ от 11.07.2019 г. с което е съгласувано изграждането на сграда в имота, като максималната височина на най-високата точка на сградата, включително с всички съоръжения, монтирани върху нея, не надвишава 542,40 м. абсолютна надморска височина по Балтийска система.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община със забележка „от източната страна на нов УПИ III-9010 „за логистичен център“ в кв. 264в има УПИ без отреждане.“

Проектът за ПУП е съгласуван от отделите в Дирекция „Териториално планиране“ към НАГ-СО, представено е становище от отдел „Правно-нормативно обслужване“ към Дирекция „ПНИФО“ на НАГ-СО.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-27/26.05.2020 г., т. 3 с направени са служебни предложения. В изпълнение на горното, със заявление вх. № САГ17-ГР00-1626-[14]/12.6.2020 г. допълнително са внесени коригирани чертежи за ПУП.

Коригираният проект за ПУП е разгледан от ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-30/09.06.2020 г. Направени са служебни предложения, след изпълнение на които, проектът да се съобщи по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Коригираният проект е изпратен с писма изх. № САГ17-ГР00-1626-[15]/09.07.2020 г. и № САГ17-ГР00-1926-[16]/09.07.2020 г. в „Държавен вестник“ и район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 във връзка с ал. 10 от ЗУТ. Съобщаването е проведено само в район „Подуяне“, поради факта, че проектът е коригиран в частта му, попадаща в район „Подуяне“.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1626-[17] 04.09.2020 г. кметът на район „Подуяне“ информира, че е извършено съобщаването на преработения проект и в законоустановения срок не са получени възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-53/15.09.2020 г., т. 1 със служебно предложение.

В изпълнение на служебното предложение с писмо вх. № САГ17-ГР00-1626-[18]/21.09.2020 г. е представена обяснителна записка авторизирана от проектантите – инж. Златан Златанов и арх. Нарцис Парашикова.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, „Би енд Би Логистик“ ООД, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010, предмет на плана, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Действащият подробен устройствен план на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, район „Подуяне“ е одобрен със заповед № РД-09-50-57/10.02.1998 г. и заповед № РД-09-50889/30.06.2008 г. на главния архитект на София; ПУП на м. „Христо Ботев“ е одобрен със заповед № РД-09-50-553/30.09.1999 г.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИД на АГКК и изменение със заповед № 18-5360/09.03.2016 г. на началник СГКК.

С проекта за ИПР се предлага изменение на действащ ПУП на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, кв. 264в, като се променят вътрешнорегулационните граници на УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“, като се обособяват нови УПИ I-9010-„за логистичен център“, УПИ II-1173,9010-„за склад“, УПИ III-9010-„за логистичен център“ за ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и УПИ IV-„за озеленяване“. За одобряване на проекта не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 са собственост само на заявителя.

За ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение отреждане на новите УПИ за имотите по кадастрална карта, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение новите граници на УПИ, в които влизат части от имоти 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и относно предназначението на новообразуваните УПИ. За образуване на нов УПИ IV „за озеленяване“ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ и зона „Тзв“ по ОУП на СО.

Изменя се плана за уличната регулация по о.т.71а – о.т.71б (нова) – о.т.72а (нова) – о.т.73а (нова) – о.т.713а (нова) – о.т.74а (нова) – о.т.75а

(нова), което води до изменение границата на УПИ I-, „за централна ремонтна база „Язовири и каскади“, от контактен кв. 3, м. „Христо Ботев“, район „Слатина“. Предвиденото изменение е в съответствие с приетите варианти на изработения проект за подробен комуникационно-транспортен план за „Източна тангента“ в участъка от бул. „Ботевградско шосе“ до бул. „Шипченски проход“.

Лицето на новообразуваните УПИ се осигурява по действаща улична регулация и изменение на същата, с което е спазен чл. 14, ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване проекта за ПУП - ИПР на УПИ I, кв. 3 и изменение на улична регулация е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които са изработени действащите планове.

Съгласно проекта за ИПЗ, предвиденото ново застрояване в нов УПИ I-9010- „за логистичен център“, УПИ I-1173,9010- „за склад“ и УПИ III-9010- „за логистичен център“ е свързано по смисъла на § 5, т. 22 от ДР ЗУТ и ниско и средно по смисъла на чл. 23, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ с височина съответно $H=5.50$ м. и $H=13,20$ м. В нов УПИ II-1173,9010- „за склад“ се запазват съществуващите сгради и се предлага нова пристройка, свързано застроена към основното застрояване в УПИ I-9010- „за логистичен център“. По отношение на съществуващите сгради, същите са законно изградени, съгласно представените по преписката разрешения за строеж и удостоверения за въвеждане в експлоатация.

Параметрите на застрояване, отразени в матрицата върху застроителната част на плана отговарят на предвидените в ОУП на Столична община за зона „Жс“, съгласно съответно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

УПИ I-9010- „за логистичен център“ се явява ъглов урегулиран поземлен имот със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, като плътността на застрояване не се ограничава, а допустимото превишаване на максималната интензивност на застрояване отговаря на изискванията на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО. Мин. % озеленяване е в съответствие с нормата на чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ.

Горното е доказано с проекта и в обяснителната записка.

Проектът цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на Столична община.

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

Свързаното застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота налага одобряване на работен устройствен план (РУП) съгласно чл. 113, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Работният устройствен план за нови УПИ се изработва едновременно

с ИПЗ на основание чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ. С РУП е определено разположението и очертанието на сградата в план., котирани са минимално изискуемите разстояния.

В нов УПИ I-9010 и УПИ III-9010 с конкретно предназначение „за логистичен център“ се предвижда едноетажна (Нк.к. – 5.50 м.) и едно и триетажни нежилищни сгради (Нк.к. – 13.20 м.) с покриване на калкана в хоризонтално отношение, съобразно действащия ПУП. По отношение на височината на новопредвиденото застрояване е спазено изискването на разпоредбата на т. 3 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО за устройствена зона „Жс“, относно височината (кота корниз) на нежилищните сгради да е максимум до 20 м.

С проекта за РУП е доказано спазването на нормата на чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ по отношение на разстоянията между сградите през улица, разстоянието между новопредвидените сгради в УПИ I-9010 и УПИ III-9010 и предвиденото застрояване в кв. 261б и кв. 261в, предвид че сградите през улица са с височина до 15 м., като най-малкото разстоянието между тях в РУП е котирано на 8.00 м. към УПИ I-„за жилищно строителство“, кв. 261б.

Спазена е нормата на чл. 35, ал. 2, от ЗУТ по отношение на разстоянието на нежилищните сгради към вътрешнорегулационната граница към УПИ IV-„за озеленяване“ като разстоянието в РУП е котирано на 3.00 м.

С проекта за РУП е доказано спазването на нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, като видно от приложените графични материали към РУП се предвижда покриване на калканните стени в хоризонтално и вертикално отношение.

Необходимите гаражи и места за паркиране са осигурени в границите на нови УПИ, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Изработения ПУП-ИПРЗ и РУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Изпълнени са изискванията за съгласуване на проекта с РИОСВ-София, ГД „ГВА“ при МТИТС.

Представена е експертна оценка на съществуващата растителност, в изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, приложено е становище от директора на РИОСВ – София.

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, 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.

Установено е съответствие на данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

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 части от недвижими имоти – собственост на юридически лица за изграждане на улица и озеленяване – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 113, ал. 1, 2, 4 и 5 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и 3 и чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 16в, ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 21, т. 25, т. 34, т. 44 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-30/09.06.2020 г., доп. т. 1 и № ЕС-Г-53/15.09.2020 г., т. 1.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, кв. 264в, УПИ I-1179-„за логистичен център“, УПИ II-1173-„за логистичен център“, УПИ III-1179-„за логистичен център“, като се обособяват нови УПИ I-9010-„за логистичен център“, УПИ II-1173,9010-„за склад“, УПИ III-9010-„за логистичен център“ за ПИ с идентификатори 68134.630.1173 и 68134.630.9010 и УПИ IV-„за озеленяване“. Изменение на уличната регулация по о.т.71а – о.т.71б (нова) – о.т.72а (нова) – о.т.73а (нова) – о.т.713а (нова) – о.т.74а (нова) – о.т.75а (нова), при което се променя границата на УПИ I-„за централна ремонтна база „Язовири и каскади“, кв. 3, м. „Христо Ботев“, район „Слатина“, съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, текст, букви, заштриховки и зачертавания с корекциите в оранжев цвят.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, кв. 264в, за нови УПИ I-9010-„за логистичен център“,

УПИ П-1173,9010-„за склад“, УПИ Ш-9010-„за логистичен център“, съгласно приложения проект с корекцията в зелен цвят, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, като максималната височина на най-високата точка на обекта, включително с всички съоръжения, монтирани върху него, не надвишава 542,40 м. абсолютна надморска височина по Балтийска система.

3. Работен устройствен план за м. „Ботевградско шосе – Рилска обител-юг“, кв. 264в, за нови УПИ I-9010-„за логистичен център“, УПИ П-1173,9010-„за склад“, УПИ Ш-9010-„за логистичен център“, съгласно приложения проект с корекцията в зелен цвят.

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 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 „Подуяне“ и район „Слатина“ 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 2020 г., Протокол № от2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Елен Герджиков

Директор Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към
Направление „Архитектура и градоустройство“

Стела Щерева
