



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

ОТНОСНО: Одобряване на проект за Подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1165, кв. 4, м. „НПЗ Искър-север-I част“ и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1166, кв. 19, м. „НПЗ Искър-север-I част“ и изменение на план за улична регулация на улици от о.т. 199а - о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179, от о.т. 197 до о.т. 196 и от о.т. 175 - о.т. 179 до о.т. 207а, район „Искър“

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 – Одобряване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „НПЗ Искър-север-II част“ на УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“ от кв. 4 и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“ от кв. 19 за създаване на нови УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ и УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ в нов кв. 4 а, ПИ с идентификатори 68134.1502.1165 и 68134.1502.1166 и свързаното с това изменение на границите на контактните УПИ I-895,898 „за складове, офиси и спедиторска дейност“, УПИ II-896,897 „за склад, магазини,

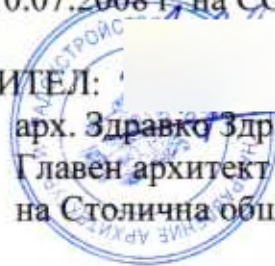
изложбена зала и ТП“, УПИ III-896 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ IV-569 „за складове и офиси“ и УПИ V-712,724,558,107 „за складове и офиси“ и проект за изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т. 199а - о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179, м. „НПЗ Искър-север-II част“, закриване на улица от о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179 и създаване на нова улица по нови о.т. 199б - о.т. 199в - о.т. 199г - о.т. 196а - о.т. 196б - о.т. 175а, изменение плана за улична регулация на улица по о.т. 197 до о.т. 196 и на улица по о.т. 175 – о.т. 179 до о.т. 207

Към доклада са приложени:

- 1 Проект за решение;
- 2 Проект на подробен устройствен план;
- 3 Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/15.09.2020 г., т. 1 от допълнителните;
- 4 Решение № 387 по протокол №16/10.07.2008 г. на СОС.

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 на проект за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „НПЗ Искър-север-II част“ на УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“ от кв. 4 и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“ от кв. 19 за създаване на нови УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ и УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ в нов кв. 4а, ПИ с идентификатори 68134.1502.1165 и 68134.1502.1166 и свързаното с това изменение на границите на контактните УПИ I-895,898 „за складове, офиси и спедиторска дейност“, УПИ II-896,897 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ III-896 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ IV-569 „за складове и офиси“ и УПИ V-712,724,558,107 „за складове и офиси“ и проект за изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т. 199 а - о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179, м. „НПЗ Искър-север-II част“, закриване на улица от о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179 и създаване на нова улица по нови о.т. 199 б - о.т. 199 в - о.т. 199 г - о.т. 196 а - о.т. 196 б - о.т. 175 а, изменение плана за улична регулация на улица по о.т. 197 до о.т. 196 и на улица по о.т. 175 – о.т. 179 до о.т. 207

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-676/21.03.2019 г. от „Екуиникс

(България) Дейта Сентърс“ ЕАД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1165, кв. 4, м. „НПЗ Искър-север-I част“ и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1166, кв. 19, м. „НПЗ Искър-север-I част“, район „Искър“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП – ИПРЗ на УПИ VI-899 и УПИ VIII-899 с обяснителна записка; скица № 15-124888/27.02.2018 г. за ПИ с идентификатор 68134.1502.1165, издадена от СГКК – гр. София, нотариален акт №163, том II, рег. 9329/2017 г., нотариален акт №151/07.08.2007 г., комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скица № 15-408054/24.08.2017 г. за ПИ с идентификатор 68134.1502.1166, издадена от СГКК – София документ за платена такса и пълномощно.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[2]/25.04.2019 г. е представено коригирано мотивирано предложение за ПУП – ИПРЗ.

Със заповед № РА50-1021/20.12.2019 г. на Главния архитект на СО е разрешено изработването на проект изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1165, кв. 4, м. „НПЗ Искър-север-I част“ и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1166, кв. 19, м. „НПЗ Искър-север-I част“ и улици от о.т. 199а - о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179, от о.т. 197 до о.т. 196 и от о.т. 175 - о.т. 179 до о.т. 207а, район „Искър“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-676-[4]/06.01.2020 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Искър“ за съобщаване на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[5]/28.01.2020 г. са внесени проекти за ИПРЗ за кв. 4, УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“ и кв. 19, УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“, м. „НПЗ Искър-север-I част“, и образуване на нови УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ и УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ в нов кв. 4а, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) и свързаното с това изменение на границите на кв. 18 и кв. 19, м. „НПЗ Искър-север-I част“, поземлени имоти с идентификатори 68134.1502.1165 и 68134.1502.1166.

Със същото заявление са представени: съгласувани проекти с „Улично осветление“ ЕАД на 27.03.2019 г.; „Топлофикация София“ ЕАД с № СГ-522/03.04.2019 г.; „Овергаз мрежи“ АД с изх. № ОМ-1.9.2.11-868/18.04.2019 г.; „БТК Виваком“ ЕАД с № Р-324/09.04.2019 г. и „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 15.01.2020 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[6]/28.01.2020 г. са внесени геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-676-[7]/04.02.2020 г. (изх. № РИС20-ВК08-30-[1]/04.02.2020 г.) главният архитект на район „Искър“, уведомява, че заповед № РА50-1021/20.12.2020 г. е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ няма постъпили възражения.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-676-[8]/07.02.2020 г. към преписката са приложени изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-77/04.02.2020 г.

Към № САГ19-ГР00-676-[9]/17.02.2020 г. е отбелязано, че са получени геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността, заверена от отдел БДПП на 14.02.2020 г. с изискване „дърво № 1 да се компенсира 1:3, а № 2 и № 3 в съотношение 1:1“.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[10]/20.02.2020 г. към преписката е приложено копие от геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността, заверена от отдел БДПП на 14.02.2020 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[11]/27.02.2020 г. са внесени коригирани проекти за ИПРЗ по отношение на радиуса при о.т. 175а.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[12]/13.03.2020 г. са приложени коригирани проекти за ИПРЗ с нанесено застрояване в съседните имоти.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[13]/13.04.2020 г. са внесени: становище изх. № 586-1001/02.03.2020 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; мотивирано предложение за транспортен достъп, съгласувано от дирекция „Управление и анализ на трафика“ при СО по т. 24 от протокол № 9/10.03.2020 г. и от отдел „Пътна полиция“- СДВР на 31.03.2020 г. с положително становище.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-676-[14]/13.05.2020 г. до главния редактор на „Държавен вестник“ е изпратено обявление, а с писмо изх. № САГ19-ГР00-676-[15]/13.05.2020 г. проектът е изпратен в район „Искър“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-676-[16]/20.05.2020 г. е внесено удостоверение № 25-106136/12.05.2020 г. от СГКК – гр. София за съгласуване на проекта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР.

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

С писмо изх. № РИС20-ВК08-30-[3]/25.06.2020 г., (вх. № САГ19-ГР00-676-[17]/01.07.2020 г. в НАГ) кметът на район „Искър“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения срок

по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ няма постъпили възражения.

Проектът и придружаващите документи са съгласувани от отделите на НАГ при СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с решение по т. 1, допълнителна от Протокол № ЕС-Г-53/15.09.2020 г. със служебно предложение в проекта за ИПР УПИ I, УПИ II, УПИ III, УПИ IV и УПИ V да се покажат като изменение със съответните цветове.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-676-[19]/25.09.2020 г. са внесени коригирани проекти в изпълнение решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ИПРЗ е подадено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - „Екуиникс (България) Дейта Сентърс ЕАД и „Бългериън Пропърти Дивелъпмънтс“ ЕООД като собственици ПИ с идентификатори 68134.1502.1165 и 68134.1502.1166 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скици.

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастралната карта, одобрена със заповед № КД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Съгласно ОУП на СО/2009 г. нови УПИ VII и УПИ VIII попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф) и „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 12 и т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Разработката попада в обхвата на ПУП-ПРЗ за кв. 4 от м. „НПЗ Искър-север-II част“, одобрен като план-извадка със заповед № РД-09-50-517/08.04.2008 г. на главния архитект на София. С решение № 387 по протокол №16/10.07.2008 г. на СОС, е одобрен цялостния ПУП на м. „НПЗ Искър-север-I, II и III част“, като същият квартал е с номер 4а.

С проекта се изменя плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т. 199а - о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179, м. „НПЗ Искър-север-II част“, като се закрива улица от о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179 и се създава нова улица по нови о.т. 199б - о.т. 199в - о.т. 199г - о.т. 196а - о.т. 196б - о.т. 175а, изменя се плана за улична регулация на улица по о.т. 197 до о.т. 196 и на улица по о.т. 175 - о.т. 179 до о.т. 207а.

Изменят се границите на УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“ от кв. 4 и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“ от кв. 19 и се образуват нови УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ по външните имотни граници на ПИ с идентификатор 68134.1502.1165 и УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ в нов кв. 4а.

С горното се изменят границите на кв. 18 и кв. 19, м. „НПЗ Искър-

север-II част“ и границите на кв. 4, като се създава нов кв. 4а в съответствие с номера по цялостния ПУП.

С привеждането на границите на нов УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ по външните имотни граници на ПИ с идентификатор 68134.1502.1165 се изменят границите с контактните УПИ I-895,898 „за складове, офиси и спедиторска дейност“, УПИ II-896,897 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ III-896 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ IV-569 „за складове и офиси“ и УПИ V-712,724,558,107 „за складове и офиси“, кв. 4а.

За новите УПИ VII-1165 и УПИ VIII-1168 се променя предназначението от „за логистичен център, офиси и трафопост“ в „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“, което не противоречи на ОУП на СО.

Новите УПИ VII и УПИ VIII се отреждат за имотите по кадастралната карта.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните 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 ПУП - ИПР по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 относно отреждането на новите УПИ за имота по действаща кадастрална карта и изменението на уличната регулация и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение конкретното предназначение на новите УПИ и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение привеждането на регулационните граници по имотни.

Видно от проекта за изменение на застроителния план и приложената към него обяснителна записка в нов УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ се предвижда запазване на основното новопредвидено нежилищно застрояване по действащия план за застрояване, което е 2-етажно с височина до кота корниз 15,0 м, както и на съществуващото основно застрояване с постоянен устройствен статут, което е с височина до кота корниз 15,0 м и с преход в етажността, съответно на един, два и три етажа.

С ИПЗ в нов УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ се предвижда отпадане на предвидените постройки на допълващо застрояване, както подземно, така и надземно.

В нов УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ се предвижда нова нежилищна сграда, която е разположена свободно, като начин на застрояване и е указана като средно застрояване – с височина до кота корниз 15,0 м, като характер на застрояване.

С проекта се спазват максимално допустимите параметри на застрояване в цитираната устройствена зона.

Устройствените параметри в матриците и таблицата върху графичната

част на плана отговарят на устройствените правила и норми за „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 и „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът за ИПЗ се одобрява и при спазване изискването на чл. 35, ал. 2 по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни линии.

За одобряване на проекта за ИПЗ е доказано основанието на чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Предвид горното с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улици.

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, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Проектът е съгласуван с експлоатационните дружества: „ЧЕЗ Разпределение България“, „Топлофикация София“ ЕАД, „Улично осветление“ ЕАД, „Топлофикация София“ ЕАД, „Овергаз мрежи“ АД и „БТК Виваком“. Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, което се установява от заверените от отдел БДПП геодезическо заснемане и експертна оценка.

Представено е мотивирано предложение за транспортен достъп, съгласувано с ПКТОБД при Столична община и от отдел „Пътна полиция“ към СДВР.

Приложено е удостоверение от СГКК – гр. София за съгласуване на проекта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

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

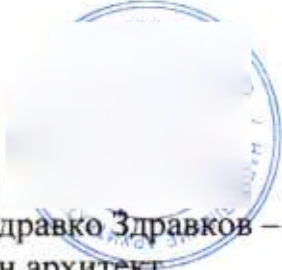
Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост на частно лице за изграждане на улица – 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 писмени 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, 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 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 и чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, т. 12 и т. 21 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/15.09.2020 г., т. 1, допълнителна 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 на проект за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „НПЗ Искър-север-II част” на УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“ от кв. 4 и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“ от кв. 19 за създаване на нови УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ и УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ в нов кв. 4 а, ПИ с идентификатори 68134.1502.1165 и 68134.1502.1166 и свързаното с това изменение на границите на контактните УПИ I-895,898 „за складове, офиси и спедиторска дейност“, УПИ II-896,897 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ III-896 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ IV-569 „за складове и офиси“ и УПИ V-712,724,558,107 „за складове и офиси“ и проект за изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т. 199 а - о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179, м. „НПЗ Искър-север-II част“, закриване на улица от о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179 и създаване на нова улица по нови о.т. 199 б - о.т. 199 в - о.т. 199 г - о.т. 196 а - о.т. 196 б - о.т. 175 а, изменение плана за улична регулация на улица по о.т. 197 до о.т. 196 и на улица по о.т. 175 – о.т. 179 до о.т. 207

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-676/21.03.2019 г. от „Екуиникс (България) Дейта Сентърс“ ЕАД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1165, кв. 4, м. „НПЗ Искър-север-I част“ и

УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1166, кв. 19, м. „НПЗ Искър-север-I част“, район „Искър“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП – ИПРЗ на УПИ VI-899 и УПИ VIII-899 с обяснителна записка; скица № 15-124888/27.02.2018 г. за ПИ с идентификатор 68134.1502.1165, издадена от СГКК – гр. София, нотариален акт №163, том II, рег. 9329/2017 г., нотариален акт №151/07.08.2007 г., комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скица № 15-408054/24.08.2017 г. за ПИ с идентификатор 68134.1502.1166, издадена от СГКК – София документ за платена такса и пълномощно.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[2]/25.04.2019 г. е представено коригирано мотивирано предложение за ПУП – ИПРЗ.

Със заповед № РА50-1021/20.12.2019 г. на Главния архитект на СО е разрешено изработването на проект изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1165, кв. 4, м. „НПЗ Искър-север-I част“ и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1502.1166, кв. 19, м. „НПЗ Искър-север-I част“ и улици от о.т. 199а - о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179, от о.т. 197 до о.т. 196 и от о.т. 175 - о.т. 179 до о.т. 207а, район „Искър“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-676-[4]/06.01.2020 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Искър“ за съобщаване на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[5]/28.01.2020 г. са внесени проекти за ИПРЗ за кв. 4, УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“ и кв. 19, УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“, м. „НПЗ Искър-север-I част“, и образуване на нови УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ и УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ в нов кв. 4а, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) и свързаното с това изменение на границите на кв. 18 и кв. 19, м. „НПЗ Искър-север-I част“, поземлени имоти с идентификатори 68134.1502.1165 и 68134.1502.1166.

Със същото заявление са представени: съгласувани проекти с „Улично осветление“ ЕАД на 27.03.2019 г.; „Топлофикация София“ ЕАД с № СГ-522/03.04.2019 г.; „Овергаз мрежи“ АД с изх. № ОМ-1.9.2.11-868/18.04.2019 г.; „БТК Виваком“ ЕАД с № Р-324/09.04.2019 г. и „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 15.01.2020 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[6]/28.01.2020 г. са внесени геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-676-[7]/04.02.2020 г. (изх. № РИС20-

ВК08-30-[1]/04.02.2020 г.) главният архитект на район „Искър“, уведомява, че заповед № РА50-1021/20.12.2020 г. е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ няма постъпили възражения.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-676-[8]/07.02.2020 г. към преписката са приложени изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-77/04.02.2020 г.

Към № САГ19-ГР00-676-[9]/17.02.2020 г. е отбелязано, че са получени геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността, заверена от отдел БДПП на 14.02.2020 г. с изискване „дърво № 1 да се компенсира 1:3, а № 2 и № 3 в съотношение 1:1“.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[10]/20.02.2020 г. към преписката е приложено копие от геодезическо заснемане и експертна оценка на растителността, заверена от отдел БДПП на 14.02.2020 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[11]/27.02.2020 г. са внесени коригирани проекти за ИПРЗ по отношение на радиуса при о.т. 175а.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[12]/13.03.2020 г. са приложени коригирани проекти за ИПРЗ с нанесено застрояване в съседните имоти.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-676-[13]/13.04.2020 г. са внесени: становище изх. № 586-1001/02.03.2020 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; мотивирано предложение за транспортен достъп, съгласувано от дирекция „Управление и анализ на трафика“ при СО по т. 24 от протокол № 9/10.03.2020 г. и от отдел „Пътна полиция“- СДВР на 31.03.2020 г. с положително становище.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-676-[14]/13.05.2020 г. до главния редактор на „Държавен вестник“ е изпратено обявление, а с писмо изх. № САГ19-ГР00-676-[15]/13.05.2020 г. проектът е изпратен в район „Искър“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-676-[16]/20.05.2020 г. е внесено удостоверение № 25-106136/12.05.2020 г. от СГКК – гр. София за съгласуване на проекта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР.

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

С писмо изх. № РИС20-ВК08-30-[3]/25.06.2020 г., (вх. № САГ19-ГР00-676-[17]/01.07.2020 г. в НАГ) кметът на район „Искър“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ няма постъпили възражения.

Проектът и придружаващите документи са съгласувани от отделите на НАГ при СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с решение по т. 1,

допълнителна от Протокол № ЕС-Г-53/15.09.2020 г. със служебно предложение в проекта за ИПР УПИ I, УПИ II, УПИ III, УПИ IV и УПИ V да се покажат като изменение със съответните цветове.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-676-[19]/25.09.2020 г. са внесени коригирани проекти в изпълнение решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ИПРЗ е подадено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - „Екуиникс (България) Дейта Сентърс ЕАД и „Бългериън Пропърти Дивелъпмънтс“ ЕООД като собственици ПИ с идентификатори 68134.1502.1165 и 68134.1502.1166 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скици.

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастралната карта, одобрена със заповед № КД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Съгласно ОУП на СО/2009 г. нови УПИ VII и УПИ VIII попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф) и „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 12 и т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Разработката попада в обхвата на ПУП-ПРЗ за кв. 4 от м. „НПЗ Искър-север-II част“, одобрен като план-извадка със заповед № РД-09-50-517/08.04.2008 г. на главния архитект на София. С решение № 387 по протокол №16/10.07.2008 г. на СОС, е одобрен цялостния ПУП на м. „НПЗ Искър-север-I, II и III част“, като същият квартал е с номер 4а.

С проекта се изменя плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т. 199а - о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179, м. „НПЗ Искър-север-II част“, като се закрива улица от о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179 и се създава нова улица по нови о.т. 199б - о.т. 199в - о.т. 199г - о.т. 196а - о.т. 196б - о.т. 175а, изменя се плана за улична регулация на улица по о.т. 197 до о.т. 196 и на улица по о.т. 175 - о.т. 179 до о.т. 207а.

Изменят се границите на УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“ от кв. 4 и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“ от кв. 19 и се образуват нови УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ по външните имотни граници на ПИ с идентификатор 68134.1502.1165 и УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ в нов кв. 4а.

С горното се изменят границите на кв. 18 и кв. 19, м. „НПЗ Искър-север-II част“ и границите на кв. 4, като се създава нов кв. 4а в съответствие с номера по цялостния ПУП.

С привеждането на границите на нов УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ по външните

имотни граници на ПИ с идентификатор 68134.1502.1165 се изменят границите с контактните УПИ I-895,898 „за складове, офиси и спедиторска дейност“, УПИ II-896,897 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ III-896 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ IV-569 „за складове и офиси“ и УПИ V-712,724,558,107 „за складове и офиси“, кв. 4а.

За новите УПИ VII-1165 и УПИ VIII-1168 се променя предназначението от „за логистичен център, офиси и трафопост“ в „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“, което не противоречи на ОУП на СО.

Новите УПИ VII и УПИ VIII се отреждат за имотите по кадастралната карта.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните 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 ПУП - ИПР по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 относно отреждането на новите УПИ за имота по действаща кадастрална карта и изменението на уличната регулация и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение конкретното предназначение на новите УПИ и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение привеждането на регулационните граници по имотни.

Видно от проекта за изменение на застроителния план и приложената към него обяснителна записка в нов УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ се предвижда запазване на основното новопредвидено нежилищно застрояване по действащия план за застрояване, което е 2-етажно с височина до кота корниз 15,0 м, както и на съществуващото основно застрояване с постоянен устройствен статут, което е с височина до кота корниз 15,0 м и с преход в етажността, съответно на един, два и три етажа.

С ИПЗ в нов УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ се предвижда отпадане на предвидените постройки на допълващо застрояване, както подземно, така и надземно.

В нов УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ се предвижда нова нежилищна сграда, която е разположена свободно, като начин на застрояване и е указана като средно застрояване – с височина до кота корниз 15,0 м, като характер на застрояване.

С проекта се спазват максимално допустимите параметри на застрояване в цитираната устройствена зона.

Устройствените параметри в матриците и таблицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 и „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 21 от

Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът за ИПЗ се одобрява и при спазване изискването на чл. 35, ал. 2 по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни линии.

За одобряване на проекта за ИПЗ е доказано основанието на чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

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

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, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Проектът е съгласуван с експлоатационните дружества: „ЧЕЗ Разпределение България“, „Топлофикация София“ ЕАД, „Улично осветление“ ЕАД, „Топлофикация София“ ЕАД, „Овергаз мрежи“ АД и „БТК Виваком“. Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, което се установява от заверените от отдел БДПП геодезическо заснемане и експертна оценка.

Представено е мотивирано предложение за транспортен достъп, съгласувано с ПКТОбД при Столична община и от отдел „Пътна полиция“ към СДВР.

Приложено е удостоверение от СГКК – гр. София за съгласуване на проекта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

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

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 частно лице за изграждане на улица – 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, 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 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 и чл. 103, ал. 4 и чл. 104,

ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, т. 12 и т. 21 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/15.09.2020 г., т. 1, допълнителна

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация (ИПР) на м. „НПЗ Искър-север-II част” на УПИ VI-899 „за логистичен център, офиси и трафопост“ от кв. 4 и УПИ VIII-899 „за логистичен център и офиси“ от кв. 19 за създаване на нови УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ и УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ в нов кв. 4а, ПИ с идентификатори 68134.1502.1165 и 68134.1502.1166 и свързаното с това изменение на границите на контактните УПИ I-895,898 „за складове, офиси и спедиторска дейност“, УПИ II-896,897 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ III-896 „за склад, магазини, изложбена зала и ТП“, УПИ IV-569 „за складове и офиси“ и УПИ V-712,724,558,107 „за складове и офиси“ по кафявите и зелени линии, цифри, текст, щрихи и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т. 199 а - о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179, м. „НПЗ Искър-север-II част”, закриване на улица от о.т. 197 - о.т. 198 - о.т. 179 и създаване на нова улица по нови о.т. 199 б - о.т. 199 в - о.т. 199 г - о.т. 196 а - о.т. 196 б - о.т. 175 а, изменение плана за улична регулация на улица по о.т. 197 до о.т. 196 и на улица по о.т. 175 – о.т. 179 до о.т. 207 а по кафявите и зелени линии, букви, цифри и зачертавания, съгласно приложения проект

3. Изменение на плана за застрояване на нов УПИ VII-1165 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ и УПИ VIII-1166 „за логистичен център, център за съхранение на данни, офиси и трафопост“ в нов кв. 4а, м. „НПЗ Искър-север-II част”, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за регулация и 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.

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 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 № от 2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Елен Герджиков

Директор на дирекция
„ПНИФО“ към Направление
„Архитектура и
градоустройство“

Стела Щерева

