



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
<https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за ПУП – изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-„за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и ТП“, кв. 88 и изменение на плана за улична регулация на улици от о.т. 66 до о.т. 65 и от о.т. 66 до о.т. 67а, м. „ж.к. Дружба 1“, район „Искър“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ18-ГР00-110/15.01.2018 г. от Мария Джамбазка, Антонина Русева и Ванина Христова – съсобственици в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1500.701 по КККР, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-„за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и ТП“, кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“, район „Искър“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ИПРЗ; скица за ПИ с идентификатор 68134.1500.701 по КККР, издадена от СГКК – гр. София; комбинирана скица съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документи за собственост; предварителен договор между собствениците и „ТОВО-ПРЕС“ ЕООД за учредяване право на строеж върху ПИ № 701; пълномощно от Георги Шопов – управител на „ТОВО-ПРЕС“ ЕООД, на името на Калоян Москов; платежно нареждане/вносна бележка за платена такса.

Със заповед № РА50-347/25.04.2019 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване в обхват на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1500.701 по КККР, попадащ в УПИ I-„за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и

тп", кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“, район „Искър“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[10]/03.05.2019 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Искър“ за сведение.

Със заявление за одобряване на ПУП с вх. № САГ18-ГР00-110-[11]/23.08.2019 г. е внесен проект за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-„за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и тп“ и създаване на нов УПИ II-701 „за жилищна сграда с гаражи“, кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“, район „Искър“ заедно с изходни данни и съгласуван проект от „Софийска вода“ АД, изх. № ТУ-2739/.07.2019 г.; съгласуван проект от „Топлофикация София“ ЕАД на 21.06.2019 г. и съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 26.06.2019 г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[12]/04.09.2019 г. на заявителите е указано да отстранят забележки по представения проект. Проектът е преработван няколко пъти от възложителя, както следва:

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[13]/03.10.2018 г. към преписката е приложен преработен проект за ИПЗ и диск.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-110-[14]/14.11.2019 г. към преписката е приложен преработен проект за ИПР и диск.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-110-[15]/15.11.2019 г. към преписката е приложен преработен проект за ИПЗ и диск.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-110-[16]/30.01.2020 г. към преписката е приложен преработен проект за ПУП – 2 комплекта.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[17]/09.03.2020 г. към преписката е приложен преработен проект за ПУП – ИПРЗ.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[18]/12.05.2020 г. към преписката е приложен проект за транспортен достъп.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[19]18.06.2020 г. към преписката е приложен преработен проект за ПУП – ИПРЗ.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[20]/04.08.2018 г. проектът е изпратен за обявяване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ в район „Искър“.

С писмо изх. № РИС19-ВК08-209-[18]/13.10.2020 г. от кмета на район „Искър“, вх. № в НАГ САГ18-ГР00-110-[21]/15.10.2020 г. е поискано да се определи начина на провеждане на общественото обсъждане.

С писмо до кмета на район „Искър“ изх. № САГ18-ГР00-110-[22]/02.11.2020 г. е уточнено, че провеждането на обществено обсъждане следва да се извърши при спазване на изискванията на заповед № РД-09-09-75/09.07.2018 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-110-[23]/14.12.2020 г. (изх. № РИС19-ВК08-209-[20]/14.12.2020 г.) от кмета на район „Искър“, е удостоверено, че проектът е обявен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок са постъпили 6 бр. възражения.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[25]/25.03.2021 г. проектът е изпратен в район „Искър“ за досъобщаване на имоти с идентификатори 68134.1500.199; 68134.1500.346; 68134.1500.455 и 68134.1500.2478.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-

ГР00-110-[26] 22.04.2021 г. към преписката е приложено писмо с искане да не се провежда обществено обсъждане.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[27]/28.05.2021 г. на заявителя е предоставен отговор.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-110-[28]/05.10.2021 г. (изх. № РИС19-ВК08-209-[26]/29.09.2021 г.), от кмета на район „Искър“ е удостоверено, че проектът е обявен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и съгласуван от дирекциите и отделите на НАГ.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържана от СО.

Проектът и постъпилите възражения са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-71/09.11.2021 г., т. 10 от дневния ред. ОЕСУТ е изискал „да се представи схема, изясняваща отстоянията между сградите в УПИ I и УПИ II“, като е предложено главния архитект на СО, след изпълнение на служебното предложение, да издаде заповед за одобряване на проекта.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[29]20.01.2022 г. към преписката е приложен нов документ за собственост от Борислав Драгомиров – управител на „КБД“ ЕООД във връзка с промяна в собствеността.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[30]/21.01.2022 г. до заявителя е изпратено копие от протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-71/09.11.2021 г., т. 10 за изпълнение на служебното предложение.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[31]25.01.2022 г. от „КБД“ ЕООД към преписката е приложена нова скица издадена от СГКК-гр. София.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[32]15.03.2022 г. към преписката са приложени нови чертежи и схемата описана в служебното предложение от т. 10 от дневния ред на протокол № ЕС-Г-71/09.11.2021 г. на ОЕСУТ.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[33]28.03.2022 г. към преписката са приложени нови чертежи и схемата описана в служебното предложение от т. 10 от дневния ред на протокол № ЕС-Г-71/09.11.2021 г. на ОЕСУТ – изработени върху актуална кадастрална карта.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени указанията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ – „КБД“ ЕООД, собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1500.701 по КККР, което се установява от представените документи за собственост и скици.

Разработката попада в обхвата на ЧЗРКП на м. „кв. 54, ж.к. Дружба 1“, одобрен с Решение на СОС № 28 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. Уличната регулация е одобрена с ПУП на м. „НПЗ Искър-юг“ с Решение № 24, по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС.

Кадастрална карта за територията на район „Искър“ е одобрена

със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Горните обстоятелства се установяват от представената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и извадката от действащия план.

По действащия ОУП на СО имотът, предмет на проекта, попада в урбанизирана територия в устройствена „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жг), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С проекта за изменение на плана за регулация се изменят границите на УПИ I-„за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и тп“, кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“ с цел урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.1500.701 по КККР по имотните му граници, съгласно действащата кадастрална карта, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация. Обособяват се нови УПИ II-701 „за жил. сграда с гаражи, магазини, офиси, общ. обсл. и тп“ за ПИ 68134.1500.701 и остатъчен УПИ I „за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и тп“ в кв. 88.

Изменя се плана за улична регулация, както следва: профила на улица от о.т. 66 до о.т. 65 в частта пред новообразувания УПИ; задънена улица от о.т. 66 до о.т. 67а, като се създава нова улица по о.т. 66-о.т. 67-о.т. 67а.

За одобряване на плана за регулация е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение привеждането на регулационните граници по имотни и изменението на уличната регулация, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение предназначението на новия УПИ и § 23, ал. 1 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО във връзка с чл. 17, ал. 1, т.2 и ал. 2 от ЗУЗСО /отм./ във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразувания 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.

Конкретното предназначение на нов УПИ II-701 „за жил. сграда с гаражи, магазини, офиси, общ. обсл. и ТП“ е допустимо в устройствена зона „Жг“ съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното с проекта е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение последно от ЗУТ.

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

С изменение на плана за застрояване се предвижда изграждане на ново основно застрояване в нов УПИ II-701 „за жил. сграда с гаражи, магазини, офиси, общ. обслужване и трафопост“.

Видно от проекта и приложената към него обяснителна записка в нов УПИ II-701 „за жил. сграда с гаражи, магазини, офиси, общ. обслужване и трафопост“ се предвижда нова жилищна сграда с етажност М/Г+7, разположена свободно като начин на застрояване и указана като високо застрояване – с височина до 26,0 м., като характер на застрояване.

Паркирането е осигурено в границите на имота с предвиждане на подземен гараж, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Видно от проекта и приложената към него обяснителна записка имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жг), в която съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 1 е допустимо предвиденото конкретно предназначение „за жилищна сграда с гаражи, магазини, офиси, обществено обслужване и трафопост“.

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

Височината на застрояване отговаря на допустимата максимална кота корниз в устройствена зона „Жг“.

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

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

Дълбочината на основното застрояване е съобразена с предписанията на чл. 29, т. 1 във връзка с чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

ИПЗ се одобряват при спазване изискването по чл. 32, ал. 1 във връзка с ал. 3 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през улица.

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

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

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

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ИПЗ от компетентния за това орган, внесен е проект, приет от ОЕСУТ съгласно протоколното решение и са изпълнени предписания на отделите на НАГ.

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

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 ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с 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. 2, § 23, ал. 1 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО във връзка с чл. 17, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗУЗСО /отм./, чл. 134, ал. 2, т. 1, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 2, т. 1, ал. 4, ал. 5, чл. 29, т. 1, чл. 32, ал. 1 във връзка с ал. 3, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12

от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-71/09.11.2021 г., т. 10 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев - Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева - Директор на Дирекция „ПНО“

Арх. Кристиан Мисирджиев - началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Стефка Стойчева - гл. експерт в отдел „УП“

арх. В. Владимиров - гл. експерт в отдел „УП“

Десислава Петрова - гл. юрисконсулт



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ 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 ПУП – изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-„за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и ТП“, кв. 88 и изменение на плана за улична регулация на улици от о.т. 66 до о.т. 65 и от о.т. 66 до о.т. 67а, м. „ж.к. Дружба 1“, район „Искър“

Мотиви:

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ18-ГР00-110/15.01.2018 г. от Мария Джамбазка, Антонина Русева и Ванина Христова – съсобственици в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1500.701 по КККР, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-„за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и ТП“, кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“, район „Искър“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ИПРЗ; скица за ПИ с идентификатор 68134.1500.701 по КККР, издадена от СГКК – гр. София; комбинирана скица съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документи за собственост; предварителен договор между собствениците и „ТОВО-ПРЕС“ ЕООД за учредяване право на строеж върху ПИ № 701; пълномощно от Георги Шопов – управител на „ТОВО-ПРЕС“ ЕООД, на името на Калоян Москов; платежно нареждане/вносна бележка за платена такса.

Със заповед № РА50-347/25.04.2019 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване в обхват на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1500.701 по КККР, попадащ в УПИ I-„за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и тп“, кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“, район „Искър“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[10]/03.05.2019 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Искър“ за сведения.

Със заявление за одобряване на ПУП с вх. № САГ18-ГР00-110-[11]/23.08.2019 г. е внесен проект за изменение на плана за

регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-„за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и тп“ и създаване на нов УПИ II-701 „за жилищна сграда с гаражи“, кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“, район „Искър“ заедно с изходни данни и съгласуван проект от „Софийска вода“ АД, изх. № ТУ-2739/ .07.2019 г.; съгласуван проект от „Топлофикация София“ ЕАД на 21.06.2019 г. и съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 26.06.2019 г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[12]/04.09.2019 г. на заявителите е указано да отстранят забележки по представения проект. Проектът е преработван няколко пъти от възложителя, както следва:

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[13]/03.10.2018 г. към преписката е приложен преработен проект за ИПЗ и диск.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-110-[14]/14.11.2019 г. към преписката е приложен преработен проект за ИПР и диск.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-110-[15]/15.11.2019 г. към преписката е приложен преработен проект за ИПЗ и диск.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-110-[16]/30.01.2020 г. към преписката е приложен преработен проект за ПУП – 2 комплекта.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[17]/09.03.2020 г. към преписката е приложен преработен проект за ПУП – ИПРЗ.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[18]/12.05.2020 г. към преписката е приложен проект за транспортен достъп.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[19]/18.06.2020 г. към преписката е приложен преработен проект за ПУП – ИПРЗ.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[20]/04.08.2018 г. проектът е изпратен за обявяване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ в район „Искър“.

С писмо изх. № РИС19-ВК08-209-[18]/13.10.2020 г. от кмета на район „Искър“, вх. № в НАГ САГ18-ГР00-110-[21]/15.10.2020 г. е поискано да се определи начина на провеждане на общественото обсъждане.

С писмо до кмета на район „Искър“ изх. № САГ18-ГР00-110-[22]/02.11.2020 г. е уточнено, че провеждането на обществено обсъждане следва да се извърши при спазване на изискванията на заповед № РД-09-09-75/09.07.2018 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-110-[23]/14.12.2020 г. (изх. № РИС19-ВК08-209-[20]/14.12.2020 г.) от кмета на район „Искър“, е удостоверено, че проектът е обявен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок са постъпили 6 бр. възражения.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[25]/25.03.2021 г. проектът е изпратен в район „Искър“ за до съобщаване на имоти с идентификатори 68134.1500.199; 68134.1500.346; 68134.1500.455 и 68134.1500.2478.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[26]/22.04.2021 г. към преписката е приложено писмо с искане да не се провежда обществено обсъждане.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[27]/28.05.2021 г. на заявителя е предоставен отговор.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-110-[28]/05.10.2021 г. (изх. № РИС19-ВК08-209-[26]/29.09.2021 г.), от кмета на район „Искър“ е удостоверено, че проектът е обявен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и съгласуван от дирекциите и отделите на НАГ.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържана от СО.

Проектът и постъпилите възражения са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-71/09.11.2021 г., т. 10 от дневния ред. ОЕСУТ е изискал „да се представи схема, изясняваща отстоянията между сградите в УПИ I и УПИ II“, като е предложено главния архитект на СО, след изпълнение на служебното предложение, да издаде заповед за одобряване на проекта.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[29]20.01.2022 г. към преписката е приложен нов документ за собственост от Борислав Драгомиров – управител на „КВД“ ЕООД във връзка с промяна в собствеността.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-110-[30]/21.01.2022 г. до заявителят е изпратено копие от протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-71/09.11.2021 г., т. 10 за изпълнение на служебното предложение.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[31]25.01.2022 г. от „КВД“ ЕООД към преписката е приложена нова скица издадена от СГКК-гр. София.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[32]15.03.2022 г. към преписката са приложени нови чертежи и схемата описана в служебното предложение от т. 10 от дневния ред на протокол № ЕС-Г-71/09.11.2021 г. на ОЕСУТ.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-110-[33]28.03.2022 г. към преписката са приложени нови чертежи и схемата описана в служебното предложение от т. 10 от дневния ред на протокол № ЕС-Г-71/09.11.2021 г. на ОЕСУТ – изработени върху актуална кадастрална карта.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени указанията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ – „КВД“ ЕООД, собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1500.701 по КККР, което се установява от представените документи за собственост и скици.

Разработката попада в обхвата на ЧЗРКП на м. „кв. 54, ж.к. Дружба 1“, одобрен с Решение на СОС № 28 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. Уличната регулация е одобрена с ПУП на м. „НПЗ Искър-юг“ с Решение № 24, по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС.

Кадастрална карта за територията на район „Искър“ е одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Горните обстоятелства се установяват от представената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и извадката от действащия план.

По действащия ОУП на СО имотът, предмет на проекта, попада в урбанизирана територия в устройствена „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жг), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С проекта за изменение на плана за регулация се изменят границите на УПИ I – „за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и тп“, кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“ с цел урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.1500.701 по КККР по имотните му граници, съгласно действащата кадастрална карта, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация. Обособяват се нови УПИ II-701 „за жил. сграда с гаражи, магазини, офиси, общ. обсл. и тп“ за ПИ 68134.1500.701 и остатъчен УПИ I „за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и тп“ в кв. 88.

Изменя се плана за улична регулация, както следва: профила на улица от о.т. 66 до о.т. 65 в частта пред новообразувания УПИ; задънена улица от о.т. 66 до о.т. 67а, като се създава нова улица по о.т. 66-о.т. 67-о.т. 67а.

За одобряване на плана за регулация е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение привеждането на регулационните граници по имотни и изменението на уличната регулация, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение предназначението на новия УПИ и § 23, ал. 1 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО във връзка с чл. 17, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗУЗСО /отм./ във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразувания 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.

Конкретното предназначение на нов УПИ II-701 „за жил. сграда с гаражи, магазини, офиси, общ. обсл. и ТП“ е допустимо в устройствена зона „Жг“ съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното с проекта е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение последно от ЗУТ.

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

С изменение на плана за застрояване се предвижда изграждане на ново основно застрояване в нов УПИ II-701 „за жил. сграда с гаражи, магазини, офиси, общ. обслужване и трафопост“.

Видно от проекта и приложената към него обяснителна записка в нов УПИ II-701 „за жил. сграда с гаражи, магазини, офиси, общ. обслужване и трафопост“ се предвижда нова жилищна сграда с етажност М/Г+7, разположена свободно като начин на застрояване и указана като високо застрояване – с височина до 26,0 м., като характер на застрояване.

Паркирането е осигурено в границите на имота с предвиждане на подземен гараж, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Видно от проекта и приложената към него обяснителна записка имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жг), в която съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 1 е допустимо

предвиденото конкретно предназначение „за жилищна сграда с гаражи, магазини, офиси, обществено обслужване и трафопост“.

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

Височината на застрояване отговаря на допустимата максимална кота корниз в устройствена зона „ЖГ“.

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

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

Дълбочината на основното застрояване е съобразена с предписанията на чл. 29, т. 1 във връзка с чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

ИПЗ се одобряват при спазване изискването по чл. 32, ал. 1 във връзка с ал. 3 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през улица.

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

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

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

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ИПЗ от компетентния за това орган, внесен е проект, приет от ОЕСУТ съгласно протоколното решение и са изпълнени предписания на отделите на НАГ.

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

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 ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с 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. 2, § 23, ал. 1 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО във връзка с чл. 17, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗУЗСО /отм./, чл. 134, ал. 2, т. 1, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 2, т. 1, ал. 4, ал. 5, чл. 29, т. 1, чл. 32, ал. 1 във връзка с ал. 3, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-71/09.11.2021 г., т. 10 от дневния ред,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА:

1. Проект за изменение на плана за регулация на УПИ I „за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и ТП“, кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“ и създаване на нов УПИ II-701 „за жил. сграда с гаражи, магазини, офиси, общ. обсл. и ТП“ и нов остатъчен УПИ I „за спортен комплекс, озеленяване, спортен клуб и ТП“, ПИ с идентификатор 68134.1500.701 по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и заштриховки, съгласно приложения проект.

2. Проект за изменение на плана за улична регулация – профила на улица от о.т. 66 до о.т. 65 в частта пред новообразувания УПИ II и задънена улица от о.т. 66 до о.т. 67, като се създава нова улица по о.т. 66-о.т. 67-о.т. 67а по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Проект за изменение на плана за застрояване на нов УПИ II-701 „за жилищна сграда с гаражи, магазини, офиси, обществено обслужване и трафопост“, поземлен имот с идентификатор 68134.1500.701 по ККР кв. 88, м. „ж.к. Дружба 1“, район „Искър“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

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 дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2022 г., Протокол № ... от2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Дирекция
нормативно
Направление
градоустройство"

Директор на
„Правно-
обслужване“
към
„Архитектура и

X

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Стефка Стойчева – гл. експерт в отдел „УП“

арх. В. Владимиров – гл. експерт в отдел „УП“

Десислава Петрова – юрисконсулт в дирекция КМ