



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 533

на Столичния общински съвет

от 29.06.2023 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVIII „за КОО и тп“, УПИ XIX „за КОО и тп“, кв.10, изменение на план за улична регулация (ИПУР) на задънена улица от о.т.59-о.т.60 и на улица от о.т.60а до о.т.58, създаване на нов УПИ XVIII-490 „за КОО, офиси и жс“, кв.10, м. „бул. Цар Борис III“, Район „Витоша“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-94-Г-70/22.12.2010 г. от Галина Китова-Хадеи с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване на УПИ XVIII „за КОО и тп“, УПИ XIX „за КОО и тп“, кв.10, задънена улица от о.т.59-о.т.60, м. „бул. Цар Борис III“, Район „Витоша“.

Представеното мотивирано предложение заедно с приложените писмени доказателства са разгледани на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-25/22.03.2011 г., т.28.

Мотивираното предложение е прието от ОЕСУТ с предложение да се издаде заповед за разрешаване.

Със заповед № РД-09-50-503/04.09.2011 г. на Главния архитект на Столична община е допуснато изработването на проект за ПУП - ИПРЗ в териториален обхват на заявеното с мотивираното предложение изменение. Заповедта е изпратена до кмета на район „Витоша“ за сведение и изпълнение с писмо изх. № ГР-94-Г-70/04.04.2011 г.

Със заявление вх. № ГР-94-Г-70/03.09.2014 г. е внесено ново мотивирано предложение за изменение на план за регулация и застрояване на УПИ XIX „за КОО и тп“, УПИ XVIII „за КОО и тп“, кв.10, задънена улица от о.т.59-о.т.60 в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1896.490, образуване на нов УПИ XVIII-490, кв.10, м. „бул. Цар Борис III“, Район „Витоша“. Към заявлението са приложени: мотивирано предложение с обяснителна записка; нотариален акт № 86, том II, рег.№ 2561, дело № 253 от 15.03.2006 г. за покупко-продажба на имот с пл. № 490, скица № 15-1121195/17.04.2014 г. за поземлен имот с идентификатор

68134.1896.490 (номер по предходен план: 490, кв.10, парцели XVIII, XIX), издадена от СГКК-София.

Със заповед № РД-09-50-75/03.02.2015 г. на Главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план при териториален обхват: УПИ XVIII „за КОО и тп“, УПИ XIX „за КОО и тп“, за създаване на нов УПИ XVIII-490, кв.10, м. „бул. Цар Борис III“, Район „Витоша“. Заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на Район „Витоша“ за сведение и изпълнение с писмо изх. № ГР-94-Г-70/03.02.2015 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3404/21.10.2016 г. е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVIII „за КОО и тп“, УПИ XIX „за КОО и тп“, кв.10, м. „бул. Цар Борис III“, ПИ с идентификатори 68134.1896.490, 68134.1896.1085, 68134.1896.928 по КККР на Район „Витоша“, отпадане на задънена улица от о.т.59-о.т.60, разширяване на тротоара на бул. „Цар Борис III“, създаване на нов УПИ XVIII- 490 „за КОО, офиси и жс“, ново свободно разположено застрояване на една сграда с нива М с $H \leq 5.5$ м., М+2 с $H \leq 10$ м. и М+3 с $H \leq 13.5$ м. с обяснителна записка, скици и документи за собственост.

Към проекта са представени съгласувани чертежи с експлоатационните дружества: „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 17.09.2016 г.; „Топлофикация София“ ЕАД от 12.09.2016 г.; „Овергаз мрежи“ АД от 28.09.2016 г. „Софийска вода“ АД с приложени данни за предварително проучване № ТУ- 3337/31.08.2016 г. Представен е ПОД, съгласуван от СДВР - Отдел „Пътна полиция“ на 23.08.2016 г. със становище № ОД3788/10.08.2016 г. и от ПКТОБД при СО съгласно протокол № 28/26.07.2016 г., т.20. В изпълнение на изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО е представено геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от дирекция „Зелена система“ на СО с № СЕК16-ГР94-343 от 09.09.2016 г.

С писма изх. № САГ16-ГР00-3404-[3] от 29.05.2017 г. и № САГ16-ГР00-3404-[5]/13.03.2018 г. проектът е изпратен в Район „Витоша“ за съобщаване на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ.

Съгласно писма с изх. № РВТ17-ГР00-182-[1]/04.12.2017 г. и № РВТ17-ГР00-182-[6]/28.06.2018 г. от главния архитект на Район „Витоша“, проектът е съобщен и в законоустановения срок са постъпили 3 броя възражения с вх. № РВТ17-ТД26-2618-[1]/19.10.2017 г. от „Софийски имоти“ АД, № РВТ17-ГР00-182- [4]/30.04.2018 г. от домоуправител на ЕС жилищна сграда в УПИ IX, кв.10 и № РВТ17-ГР00-182-[5]/17.05.2018 г. от „Пирински бор-Аврамови“ ООД.

Във връзка с възражение вх. № РВТ17-ТД26-2618-[1]/19.10.2017 г., до „Софийски имоти“ ЕАД е изпратено писмо изх. № САГ16-ГР00-3404-[7]/13.09.2018 г. за конкретизиране на направеното искане. Съгласно

постъпило писмо вх. № САГ16-ГР00-3404-[9]/16.10.2018 г. от Изпълнителния директор на „Софийски имоти“ ЕАД е изразено становище, че ПИ с идентификатор 68134.1896.1085 с площ 92 кв.м. не отговаря на изискването на чл.19 от ЗУТ за минимална площ на УПИ, което предполага имотът да остане в обхвата на УПИ XVIII „за КОО и тп“ и УПИ да се отреди за ПИ 490 и 1085. С писмото се поддържа становище за прилагане на действащия план за регулация, във връзка с което дружеството е в процес на преговори със собствениците на ПИ 490 за подписване на предварителен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ; твърди се, че ПУП се процедурира в нарушение на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ спрямо дружеството с молба до постигане на съгласие за сключване на предварителен договор, проектът да не се разглежда от ОЕСУТ.

Във връзка с възражения № РВТ17-ГР00-182-[4]/30.04.2018 г. и № РВТ17-ГР00-182-[5]/17.05.2018 г., до кмета на Район „Витоша“ е изпратено писмо изх. № САГ16-ГР00-3404-[8]/13.09.2018 г. за предоставяне на информация дали е приложен плана за улична регулация на задънена улица от о.т.59-о.т.60 съгласно предвижданията на действащия ПУП.

Съгласно писмо вх. № САГ16-ГР00-3404-[10]/21.12.2018 г. от Главния архитект на Район „Витоша“, действащият регулационен план на м. „Цар Борис III“, одобрен с решение № 89 по протокол № 23/19.03.2001 г. на СОС не е приложен по отношение на улична регулация на задънена улица от о.т.59- о.т.60.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-3404-[11]/07.02.2019 г. е внесен коригиран проект за ПУП с магнитен носител.

Проектът и постъпилите възражения са разгледани от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-30/23.04.2019 г., т.8. Взето е решение възраженията от етажната собственост на жилищна сграда в УПИ IX, кв.10 и от „Пирински бор-Аврамови“ ООД да не се уважат. Възражение с вх. № РВТ17-ТД26-2618-[1]/19.10.2017 г. от „Софийски имоти“ АД е уважено частично със служебно предложение да се даде възможност на заявителя и дружеството да постигнат споразумение за подписване на предварителен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ и да се определи подходящ срок за това, предвид реда за разпореждане с имотите на дружеството - след решение на СОС. В случай, че в срока се представи решение за сключване на предварителен договор, да се внесе коригиран проект и преди одобряване - предварителен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ. Взето е решение, при липса на отговор в срок, административният орган да се произнесе според постъпилите по административната преписка документи.

Протокол № ЕС-Г-30/23.04.2019 г. на ОЕСУТ е изпратен до заявителя и до „Софийски имоти“ АД с писмо изх. № САГ16-ГР00-3404-[12]/13.06.2019 г., с което е определен срок от 2 месеца за представяне на решение за сключване на предварителен договор.

Заявление за сключен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ между страните не е постъпило. С вх. № САГ16-ГР00-3404- [15]/01.10.2020 г. заявителят е направил искане за продължаване на процедурата по одобряване на внесения проект за ПУП, тъй като не е постигнато споразумение със „Софийски имоти“ ЕАД, с приложени три внесени предложения в деловодството на дружеството.

Проектът е разгледан повторно от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-65/03.11.2020г., т.9 и е приет със служебно предложение да се укаже сервитут на съществуващия и минаващ през имота водопровод. Същото е изпълнено с внесения проект със заявление вх. № САГ16-ГР00-3404-[11]/07.02.2019 г., с което са представени коригирани чертежи и магнитен носител.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното: Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1896.490, попадащ в УПИ XVIII „за КОО и тп” и УПИ XIX „за КОО и тп”, кв.10, м. „Бул. Цар Борис III” - предмет на плана, което се установява от представения документ за собственост и скица от СГКК-София.

Действащият ПУП е одобрен с Решение № 89 по Протокол № 23/19.03.2001 г. на СОС, Заповед № РД-50-55/07.03.2005 г., Заповед № РД-50-179/30.10.2008 г. на Главния архитект на район „Витоша“.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта се предлага заличаване на задънена улица по о.т.59-о.т.60 и обединяване на УПИ XVIII „за КОО и тп” и УПИ XIX „за КОО и тп” в нов УПИ XVIII-490, обособен по границите на поземлен имот с идентификатор 68134.1896.490 в кадастралната карта с конкретно предназначение „за КОО, офиси и жс“. Урегулирането по имотни граници води до изменение на уличната регулация пред лицето на имота в участъка между о.т.60а и о.т.58 за потвърждаване на улично регулационната линия по имотна граница съгласно действащата кадастрална карта. Изменението на уличната регулация се състои в разширяване на тротоара в прилежащия участък на бул. „Цар Борис III”.

Предвид горното, за одобряване на проект за ПУП - ИПР е налице основание по 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 от ЗУТ за регулационно обособяване на нов УПИ с вътрешни регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1896.490 и с отреждане за имота по кадастрална карта, както и за изменението на уличната регулация в прилежащия участък на бул. „Цар Борис III”; чл.134, ал.2, т.1 от ЗУТ за заличаване на задънената улица; чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ по отношение на конкретното предназначение на новия УПИ. За одобряване на новия УПИ не се изисква представяне на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, тъй като

сливането на УПИ XVIII и XIX се реализира изцяло в границите на ПИ с идентификатор 68134.1896.490, собственост на заявителя.

Предназначението на новообразувания УПИ е „за КОО, офиси и жилищно строителство”, което е съобразено с предвижданията на ОУП на СО (одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет) и на устройствена зона „Смф2“.

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

С проекта за изменение на плана за застрояване се предвижда изграждане на нова свободностояща сграда с преход в етажността М+2 с $H \leq 10$ м. и М+3 с $H \leq 13.5$ м. при спазване изискванията за разстояния по чл.31, ал.2, 4 и 5 и чл.32 от ЗУТ, както и чл.26, ал.1, т.3 от ЗУТ относно нормативните разстояния към бул. „Цар Борис III, част от първостепенната улична мрежа, III функционален клас (районни артерии).

Основание за одобряване на проект за ИПЗ е нормата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ.

Параметрите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана и таблицата с устройствените параметри отговарят на предвидените в Общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО).

Предвид горното, проектът не противоречи на ОУП на Столична община, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл.108, ал.2, изр.2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

Спазени са административно производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на ПИ с идентификатор 68134.1896.1085 - собственост на „Софийски имоти“ ЕАД като юридическо лице, регистрирано търговско дружество по смисъла на Търговския закон, за изграждане на разширение на улица - обект на публичната общинска собственост.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 чл. 31, ал. 2, 4, 5, чл. 32, чл. 26, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-30/23.04.2019 г., т.8 и ЕС-Г-65/03.11.2020г., т.9

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

Не приема доклада с предложения проект за решение.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 29.06.2023 г., Протокол № 79, точка 12 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-8337/08.09.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев