



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 850

на Столичния общински съвет

от 14.09.2023 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - за изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ IV- „за административни и обслужващи функции” и УПИ XIII - „за научноизследователска дейност, производствена дейност и офиси“ от кв.231а; Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на северния локал на бул. „Цар Борис III“ между о.т.37 и о.т.54, като се създава нова улица с уширение за улично паркиране от о.т.53а до о.т. 53е, в резултат на което се изменят границите на кв.231а и се създава се нов УПИ I - „за парк“ в нов кв.231б и ИПЗ за нов УПИ IV-377 „за ЖС, ОО, офиси, ПГ и ТП“, кв.231а в м. „Цар Борис III-II част“, район „Овча купел” и план-схеми по чл.108, ал. 2 от ЗУТ.

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ19-ГР00-2009/12.09.2019 г. от „ГЛАВБОЛГАРСТРОЙ ХОЛДИНГ” АД чрез Цветанка Павлова – пълномощник, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ IV-„за административни и обслужващи функции”, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4340.377 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на район „Овча купел”, кв.231а, изменение на плана за улична регулация и план за улична регулация, м. „Цар Борис III-II част”, район „Овча купел”-Столична община (СО).

Към заявлението са приложени: вносна бележка № BORD00459411/12.09.2019 г. за платена такса за разрешаване на ПУП, пълномощно от Светослав Любомиров и Албена Ангелова – изпълнителни директори на „ГЛАВБОЛГАРСТРОЙ ХОЛДИНГ” АД с нотариална заверка на подписите рег. № 9982/29.11.2018 г. на Богдана Бъчварова, нотариус в район РС София с рег. №515 на НК; Договор за прехвърляне на обособена част от търговско предприятие, вписан в Служба по вписвания вх. рег. №65913/08.10.2018 г., акт № 102, том XI, дело № 47573, имотна партида 38524; скица № 15-881175/26.11.2018 г. на ПИ с идентификатор 68134.4340.377, издадена от СГКК; комбинирана скица за пълна или

частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; мотивирано предложение-текстова и графична част.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2009-[1]/24.01.2020 г. е внесено ново мотивирано предложение за ИПРЗ на УПИ IV-, „за административни и обслужващи функции”, кв. 231а, изменение на плана за улична регулация и план за улична регулация, м. „Цар Борис III-II част”, район „Овча купел”-Столична община.

Мотивираното предложение е разгледано от отдели „Устройствено планиране”, „Благоустройствени дейности и публични пространства” и „Правно-нормативно обслужване” и са дадени предписания.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2009-[4]/28.10.2020 г. на Директор дирекция „Териториално планиране“ от заявителя е изискано да бъде представено коригирано мотивирано предложение, съответстващо на изискванията на Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО за „Урбанизирани територии“, колона 6, т. 5.3, относно допустимата максимална височина на застрояване.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2009-[5]/12.11.2020 г. от „ГЛАВБОЛГАРСТРОЙ ХОЛДИНГ” АД са внесени пълномощно, обяснителна записка и ново мотивирано предложение за ИПУР, ПУР и ИПРЗ в изпълнение на горното.

Отдел „Устройствено планиране” е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона „Смесена многофункционална зона” (Смф) и в „Терени на локални градини и озеленяване” (Тго).

Издадена е заповед № РА50-131/05.03.2021г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработване на проект за ПУП - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „Цар Борис III-II част”, кв. 231а, УПИ IV-, „за административни и обслужващ функции” и УПИ XIII „за научно- изследователска и производствена дейност и офиси”, поземлени имоти с идентификатори 68134.4340.377 и 68134.4340.1568, план за улична регулация (ПУР) и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т.37 и о.т.54, район „Овча купел”; изменение на контактен УПИ XV-, „за паркинг“, план-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“, район „Овча купел“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2009-(6)/08.03.2021г. заповедта е изпратена на кмета на район „Овча купел” за сведение и изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-2828/23.12.2021 година от „Главболгарстрой интернешънал“ АД е подадено заявление за разрешаване изработване на проект за ПУП за УПИ IV и УПИ XIII, кв. 231а, м. „Цар Борис III-II част“, с приложения проекти за ИПР, ИПУР и ПУР, вносна бележка за платена такса за разрешаване изработване на проект за ПУП.

С ново заявление вх. № САГ19-ГР00-2009-[7]/12.01.2022 г. от „Главболгарстрой интернешънал“ АД в НАГ-СО е поискано административни преписки № САГ21-ГР00-2828/23.12.2021 и № САГ19-ГР00-2009/12.09.2019 г. да бъдат обединени, като е представен и общ проект за ПУП.

Към заявлението са приложени: съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 15.11.2021 г. с дадени указания; „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ-5756/28.10.2021 г. с представени изходни данни; „Топлофикация София“ ЕАД по № СГ-1810/04.11.2021 г.; „Улично осветление“ ЕАД-София от 08.11.2021г.; „Овергаз мрежи АД изх. № ОМ-1.9.5.2-2032/03.12.2021г. с дадени указания; становище от VIVACOM-БТК ЕАД рег. № 95-Г-103/16.11.2021г.; „А1 България“ ЕАД с изх. № 4074/26.11.2011г.; удостоверение от НИНКН при МК изх. № 7000-2850/12.10.2021г.; Главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация“ с рег. № 56-02-35/15.11.2021г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2009-[8]/02.02.2022 г. са представени геодезическо заснемане на съществуващата растителност и експертна оценка, заверени от НАГ-СО на 26.01.2022г., с дадени предписания.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2009-[9]/11.02.2022г. е внесена план - схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Вертикално планиране“ и диск.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2009-[10]/25.03.2022 г. към административната преписка са внесени допълнително: транспортен анализ; план - схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „ВиК“, съгласуван проект от „Софийска вода“ АД под вх. № ТУ-843/13.05.2022г.; част „Ел. мрежи-подземни“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 13.02.2022г.

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

Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на КК и КР № 25-28258-01.02.2022г., на основание чл. 65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2009-[12]/13.05.2022г. проектът за ПУП е изпратен до кмета на район „Овча купел“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 12 т. 1 от ЗУЗСО, както и обявление до главния редактор на „Държавен вестник“, с молба за публикуване.

За провеждане на общественото обсъждане, кметът на район „Овча купел“ е издал заповед № РОК22-РД09-203/15.06.2022г.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-2009-[14]/18.08.2022г. кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че проектът ведно с план-схемите са съобщени редовно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и

т. 4 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, чрез обнародване в ДВ на обявление в брой 39/27.05.2022 г.

В законоустановения срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения. Единствено в хода на общественото обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО е постъпило становище от „Виваком“, което касае фазата на инвестиционното проектиране.

Внесенят към административната преписка „Трафик анализ“ е разгледан на заседания на специализиран състав на Общинския експертен съвет по устройство на територията за разглеждане на транспортни проучвания по реда на чл. 16д от ЗУЗСО и чл. 42 от Наредба № РД-02-20-2 за ППКТСУТ, с протокол № ЕС-Т-13/20.02.2023 г. и повторно с протокол № ЕС-Т-30/24.04.2023г., т. 3, като проучването е прието с искане да бъдат коригирани установени неточности. Същите са отстранени, като са внесени нови документи към административната преписка. С протокола са дадени указания към ПУП - рампите и контролирания достъп да се разположат на мин. 15м. от уличната мрежа и осигуряване на връзка между всички вход - изходи в рамките на УПИ.

Със заявление вх.№ САГ19-ГР00-2009-[17]/05.04.2023 година от възложителя е представено становище от дирекция „Управление и анализ на трафика“ при СО, че дирекцията не разполага с актуални данни за транспортните потоци в района на разглеждания обект.

Проектът за ПУП-ИПРЗ и ИПУР, приложените документи и съгласувания са разгледани и са изразени становища от отделите на НАГ-СО.

Проектът за ПУП е внесен и разгледан на заседание на ОЕСУТ.

С протокол № ЕС-Г-42/06.06.2023 г., т. 2 ОЕСУТ е взел решение: „Служебни предложения: -Нов УПИ XIII да се отреди за ПИ по КККР.

-Да се изпълнят изискванията по отношение разположението на рампите в УПИ, дадени в протокол № ЕС-Т-30/24.04.2023г., т.3.

-В заглавието на проекта да се изпишат коректно всички УПИ, за които се отнася - в обяснителната записка и на чертежите.

-На чертежа на ИПЗ, в таблицата с устройствените параметри да се впише проектната височина на застрояване.

Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

Със заявление вх. №САГ19-ГР00-2009-[21]/09.06.2023г. е представен коригиран проект на ПУП в изпълнение предписанията, дадени от ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на подробен устройствен план е направено от „Главболгарстрой Холдинг“ АД, впоследствие от „Главболгарстрой Интернешънъл“ АД, като заинтересовани лица, собственици на ПИ с

идентификатор 68134.4340.377, съгласно приложените документи за собственост, скици и комбинирана скица.

Разработката попада в обхвата на ЧЗРКП за кв.231а, одобрен със заповед № РД-09-50-715/22.11.1999г. на главния архитект на София, ЗРКП на м. „Цар Борис III-II част”, одобрен с Решение № 110 по протокол № 32/10.12.2001 г. и Решение № 23 по протокол № 36/15.04.2002 г. на СОС за ЯФГ с частични планове - ИПРЗ, одобрено със заповед № РА50-707/26.10.2017г. на главния архитект на СО и ИПРЗ, одобрено със заповед № РА50-261/04.04.2019г. на главния архитект на СО; Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

С проекта за ПУП - изменение на плана за регулация се предвижда изменение на УПИ IV- „за административни и обслужващи функции” и УПИ XIII - „за научноизследователска дейност, производствена дейност и офиси“ от кв.231а, за създаване на нови УПИ XIII-1568 „за научноизследователска дейност, производствена дейност и офиси“ за ПИ с идентификатор 68134.4340.1568 и УПИ IV- 377 „за ЖС, ОО, офиси, ПГ и ТП“ за ПИ с идентификатор 68134.4340.377, като се изменя общата граница със съседен УПИ XV-„за паркинг“ в нов кв.231а; Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на северния локал на бул. „Цар Борис III“ между о.т.37 и о.т.54, като се създава нова улица с уширение за улично паркиране от о.т.53а-о.т.53б-о.т.53в-о.т.53г-о.т.53д до о.т.53е, в резултат на което се изменят границите на кв.231а и се създава нов УПИ I - „за парк“ в нов кв.231б в устройствена зона „Тго“, м. „Цар Борис III-II част“, район „Овча купел” и план- схеми по чл.108, ал. 2 от ЗУТ.

Частта от ПИ 68134.4340.1568, която попада в УПИ IV се приобщава към УПИ XIII-„за научно изследователска и производствена дейност и офиси”, чиито граници на това основание се изменят, предвид липсата на достъп до тази остатъчна част от УПИ IV.

Предвид горното е налице основание за изменението на ПУП, съгласно разпоредбите на чл.134, ал.2, т.2, във връзка ал.1, т.1 от ЗУТ и чл.15, ал.1, изр.2 от ЗУТ по отношение съвместяване на границите на УПИ IV по имотните граници на ПИ 68134.4340.377; чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ - по отношение промяната в предназначението по отношение на нов УПИ IV-377 „за ОО, ЖС и ПГ“; чл.134, ал.1, т.1, пр.2, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ по отношение изменение в границите на УПИ XIII; чл. 134, ал. 1, т. 1, пр. 2 във връзка с ал. 2 във връзка с чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ относно създаване на нов УПИ I в кв. 231б нов.

Лицето (изход) към улици на новите 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 ПУП-ИПЗ в новообразуван УПИ IV-377 „за ЖС, ОО, офиси, ПГ и ТП“, кв. 231а се предвижда свободно като начин и високо, като характер застрояване с преход в етажността.

Максималната височина е до 75м, което е допустимо в устройствена зона „Смф“ и съответства на изискванията на т.5.4 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания (колона б), категория-урбанизирани територии“ от Приложението към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО.

Разположението на застрояването и предвидените с плана разстояния са в съответствие с изискванията на чл. 31, ал. 2, ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

Предвид горното с проекта за ПУП-ИПЗ не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Не се променя предвиденото и потвърдено застрояване в нов УПИ XIII с предходен ПУП.

За одобряване на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

По отношение на осигуряването на места за паркиране, в рамките на новия УПИ се предвижда изграждане на подземни гаражи, с което е спазен чл. 43 от ЗУТ.

В изпълнение изискванията на чл.16д от ЗУЗСО и чл. 42 от Наредба № РД-02-20-2 за ППКТСУТ с протокол № ЕС-Т-13/20.02.2023г. и с протокол № ЕС-Т-30/24.04.2023г., т.3 е приет „Транспортен анализ“ към проекта за ПУП.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на плана, попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона - „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; и в „Терени на локални градини и озеленяване“ (Тго), съгласно т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 2%; максимален коефициент на интензивност 0,02; минимална озеленена площ 80% (включително декоративни водни площи), паркове за ежедневен отдих с площ до 5 ха, задължително публична собственост, допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост, тоалетна), в самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска.

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

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 15.11.2021г. с дадени указания относно кабелни линии СрН и трансформаторен пост, собственост на дружеството; „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ-5756/28.10.2021 г. с представени изходни данни; Министерство на културата с изх. № СТ-84-713/09.06.2022г. и дадено становище; „Топлофикация София“ ЕАД вх. № СГ-1810/04.11.2021г.; „Улично осветление“ ЕАД София от 18.11.2021г.; „Овергаз мрежи“ АД с изх. № ОМ-1-9.5-2-2032/03.12.2021г. с дадени указания; ВИВАКОМ „БТК“ рег. № 95-Г-103/16.11.2021г.; „А1 България“ ЕАД с изх. № 4074/26.11.2011г.; ГД „Гражданска въздухоплавателна администрация“ с рег. № 56-02-35/15.11.2021г.; удостоверение от НИНКН при МК изх. № 7000-2850/12.10.2021г.

В изпълнение на разпоредбата на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО са представени геодезическо заснемане на съществуващата растителност и експертна оценка, заверени от НАГ-СО на 26.01.2022 г., с дадени предписания.

Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на КК и КР № 25-28258-01.02.2022г. на основание чл. 65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г.

Представени са план - схеми по чл. 108 от ЗУТ по част: „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 13.02.2022г; част „Вертикална планировка“, част „ВиК“, съгласувана от „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ-843/13.05.2022г. и дадено становище.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - административният орган е сезиран от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 1 и 2 от ЗУТ, изработването на проект е разрешено 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 (СОС) на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 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, ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ,

устройствена категория по т. 12 и т. 33 и Устройствена категория „Урбанизирани територии“, колона 6, т. 5.3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-42/06.06.2023 г., т. 2 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на м. „Цар Борис III-II част“, кв. 231а за УПИ IV-„за административни и обслужващи функции“ и УПИ XIII-„за научноизследователска дейност, производствена дейност и офиси“, за образуване на нови УПИ IV-377 „за ЖС, ОО, офиси, ПГ и ТП“ и УПИ XIII-1568 „за научноизследователска дейност, производствена дейност и офиси“ за ПИ с идентификатори 68134.4340.377 и 68134.4340.1568, с привеждане на регулационните линии в съответствие с имотните граници, което води до изменение на общата регулационна граница със съседен УПИ XV-„за паркинг“, по кафявите и оранжеви линии, цифри, текст, щрихи и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за уличната регулация (ИПУР) на м. „Цар Борис III-II част“ на профила по северния локал на бул. „Цар Борис III“ между о.т.37 и о.т.54, като се създава нова улица с уширение за улично паркиране от о.т.53а-о.т.53б-о.т.53в-о.т.53г-о.т.53д до о.т.53е, в резултат на което се променят границите на кв.231а и свързаното с това се образува нов УПИ I - „за парк“ в нов кв.231б по кафявите и зелени линии, цифри, текст, букви, щрихи и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване на м. „Цар Борис III-II част“, кв. 231а за нов УПИ IV-377 „за ЖС, ОО, офиси, ПГ и ТП“, с корекциите в зелен цвят, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части „Електроснабдяване“, „ВиК“ и „Вертикално планиране“.

Въз основа на одобрения план за 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 и/или сгради, включително през улица.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението 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 „Овча купел”, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда 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 14.09.2023 г., Протокол № 82, точка 37 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-7948/25.08.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев