



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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на плана за улична регулация, изменение на плана за регулация и план за регулация и застрояване, кв. 7 и кв. 21, м. „НПЗ Искър – север“, район „Искър“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-1974/05.09.2019 г. от „СБХ Кариера“ АД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1501.1105, кв. 21, м. „НПЗ Искър – север - I, II, III част“, район „Искър”.

Към заявлението са приложени: задание и мотивирано предложение за ПУП – ПРЗ на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1501.1105; копие от кадастрална карта с данни от КРНИ за ПИ с идентификатор 68134.1501.1105, издадена от СГКК – гр. София, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, нотариален акт № 194, том II, рег. № 8063, дело № 380 от 2007 г.; пълномощно и документ за платена такса.

Със заповед № РА50-865/09.11.2020 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1501.1105, кв. 21, м. „НПЗ Искър – север - I, II, III част“, район „Искър”.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-1974-[4]/11.01.2021 г. с приложения доказателства кметът на район „Искър” удостоверява, че заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1974-[5]/25.01.2021 г. е представено геодезическо

заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, съгласувани от отдел „Благоустройствени дейности“ на 04.02.2021 г.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1974-[6]/27.03.2018 г. е внесен за одобряване проект за план за регулация и застрояване на ПИ 68134.1501.1105 за създаване на УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“, кв. 21, м. НПЗ „Искър-Север“-I, II и III ч., район „Искър“ с обяснителна записка.

Представен е съгласуван проект със „Софийска вода“ АД на 01.02.2011 г. с приложения изходни данни; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 07.01.2021 г. и „Топлофикация София“ ЕАД на 14.01.2021 г.

Приложени са становище 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 и удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-16896/25.01.2021 за поземлен имот с идентификатор 68134.1501.1105.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[7]/30.07.2021 г. към преписката е внесен преработен проект за ПУП-ПРЗ.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-[8]/13.08.2021 г. проектът е изпратен за обявяване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ в район „Искър”.

С писмо изх. № РИС20-ВК08-116-[10]/17.11.2021 г., (вх. № в НАГ САГ19-ГР00-1974-[9]/17.11.2021 г.) кметът на район „Искър” удостоверява, че проектът е обявен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок е постъпило писмо от ДП „НКЖИ”.

Проектът е разгледан и съгласуван от дирекциите и отделите на НАГ и са приложени техните становища.

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

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и е приет с протокол № ЕС-Г-81/21.12.2021 г., т. 3 от дневния ред, като е предложено главния архитект на СО да издаде заповед за одобряване на проекта, след съгласуване от ДП „НКЖИ“, съгласно изискванията на чл. 128, ал. 6 във връзка с чл. 127, ал. 2 от ЗУТ и чл. 41 от Наредба № 58/02.08.2006 г. за правилата за техническата експлоатация, движението на влаковете и сигнализацията в железопътния транспорт.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-1974-[10]/08.04.2022 г. са внесени писмо изх. № ЖИ-12235/25.03.2022 г. и съгласуван проект с ДП „НКЖИ”.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[11]/30.06.2022 г. от Джордж Гего, изпълнителен директор на „Либор Компания“ АД чрез пълномощник „МАПЕКС“ АД във връзка с промяна на инвестиционните намерения е внесено искане за обединяване в общо административно производство на проектите за ПРЗ, ИПУР и ИПР по административни преписки САГ19-ГР00-1974/05.09.2019 г. и САГ18-ГР00-2303/25.10.2018 г. Приложени са: пълномощно; нотариален акт № 178, том LXXV, рег. № 31084, дело № 23335 от 04.05.2022 г.; скица № 15-668005/17.06.2022 г. за ПИ с идентификатор 68134.1501.1105, издадена от СГКК – гр. София; преработен проект за ИПУР на улица от о.т. 117-о.т. 118- о.т. 119-о.т. 224- о.т. 225-о.т. 226- о.т. 229-о.т. 230 за създаване на нова улица от о.т. 117-о.т. 118а- о.т. 119а-о.т. 224а-о.т. 225а; план за регулация за урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1501.1105 и 68134.1501.573 и създаване на нови УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ в кв. 21, УПИ X-1105 „за паркинг“ и УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ в кв. 7, м. „НПЗ Искър-север“ с предвиждане на ново застрояване в УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ в кв. 21 и УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ в кв. 7 и изменение на плана за регулация на контактен УПИ III „за ветеринарна лечебница“ в кв. 7.

Във връзка с административна преписка № САГ18-ГР00-2303/25.10.2018 г. се установява, че със заявление вх. № САГ18-ГР00-2303/25.10.2018 г. от Георги Христов, собственик на ПИ с идентификатор 68134.1501.573, кв. 7, м. НПЗ „Искър – север I, II, III част“ е направено искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ИПРЗ за УПИ III „за ветеринарна лечебница“, кв. 7, м. НПЗ „Искър-север- I, II и III част“ и изменение на улична регулация от о.т.118-о.т.119 и югозападната улична регулационна линия, кв. 21.

Със заповед № РА50-798/31.10.2019 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на ПУП – ИПРЗ с териториален обхват УПИ III „за ветеринарна лечебница“, ПИ с идентификатор 68134.1501.573 и ИПУР от о.т. 118 до о.т.119 и югозападната улична регулационна линия от кв. 21, район „Искър“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2303-[3]/06.08.2019 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Искър“ за изразяване на становище дали ли е започнало производство по прилагане на уличната регулация, изградена ли е на място и дали в ПИ 68134.1501.573 има съществуващо озеленяване, което следва да се запази.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-2303-[4]/11.09.2019 г. кметът на район „Искър“ е посочил, че не възразява срещу предложението, че не е започнало производство за прилагане на уличната регулация. Съществуващата улица до имота не е изградена по уличната регулация. Част от имотите, които попадат в улична регулация са отчуждени и върху имота няма съществуваща растителност, която подлежи на запазване.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2303-[5]/05.11.2019 г. заповед № РА50-798/31.10.2019 г. е изпратена на кмета на район „Искър“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-2303-[6]/13.12.2019 г. са представени доказателства, че заповедта е съобщена и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2303-[7]/14.05.2020 г. от Георги Христов, като собственик на ПИ 68134.1501.573 е внесен за одобряване проект в обхвата, разрешен със заповед № РА50-798/31.10.2019 г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2303-[8]/04.07.2020 г. са дадени указания за отстраняване на нередовностите му и до момента не е представен коригиран проект.

С представения от „Либор Компания“ АД проект се обединяват териториалните обхвати на разрешените за изработване проекти по заповеди № РА50-865/09.11.2020 г. и № РА50-798/31.10.2019 г.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-[12]/27.07.2022 г. е указано, че съгласие с проекта трябва да изрази собственика на ПИ с идентификатори 68134.1501.573.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[13]/02.08.2022 г. от Георги Христов, собственик на ПИ с идентификатори 68134.1501.573 чрез пълномощник „МАПЕКС“ АД е изразено съгласие за обединяване на двете производства.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[14]/15.11.2022 г. е внесено геодезическо заснемане на района на метростанция „Искърско шосе“ и уточняваща схема на метростанцията с обхвата на проекта.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[15]/18.11.2022 г. е внесен коригиран проект за ПРЗ върху вярна извадка от действащия ПУП.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-[16]/06.12.2022 г. е изпратено обявление до „Държавен вестник“, а с писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-[17]/06.12.2022 г. проектът е изпратен в район „Искър“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

С писмо изх. № РИС20-ВК08-1163-(12)/18.01.2023 г. (вх. № в НАГ САГ19-ГР00-1947-[18]/19.01.2023 г.) кметът на район „Искър“ удостоверява, че проектът е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ в Държавен вестник бр. 100/16.12.2022 г. и в законоустановения срок по чл.128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по т. 7 от протокол № ЕС-Г-

16/28.02.2023 г. със служебни предложения: да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта от СГКК – София; да се изпълни изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО по отношение на ПИ 68134.1501.573; да се представи становище от РИОСВ за ПИ 68134.1501.573; да се прецизира застрояването в УПИ IX от кв. 7.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-(21)/29.03.2023 г. са внесени удостоверение № 25-90239/21.03.2023 г. от СГКК гр. София за приемане на проекта за изменение на КК и писмо изх. № 4394-3145/28.03.2023 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.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-(22)/29.03.2023 г. до заявителите е изпратено копие от протокола на ОЕСУТ за изпълнение на решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-(23)/06.04.2023 г. са внесени коригирани проекти в изпълнение решението на ОЕСУТ, а със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-(24)/06.04.2023 г. са внесени геодезическо заснемане и експертна оценка в обхвата на проекта на 14.03.2023 г. в изпълнение изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и съгласуван проект с „Метрополитен“ АД.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени указанията на дирекциите 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 заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Либор Компания“ АД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.1501.1105 и Георги Христов, собственик на ПИ с идентификатор 68134.1501.573 чрез пълномощник „МАПЕКС“ АД, което се установява от представените документи за собственост и скици.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти, собственост на физически и юридически лица, за изграждане на улица – публична общинска собственост –

основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Разработката попада в обхвата на подробния устройствен план на м. „НПЗ „Искър – север – I, II и III част“, одобрен с решение № 387 по протокол № 16/10.07.2008 г. на СОС и решение № 644 по протокол № 59/13.09.2018 г. на СОС за поправка на очевидна фактическа грешка; ИПР за улица о.т.117-о.т.119, одобрен с решение № 72 по протокол № 9/09.02.2012 г. на СОС и ИПРЗ за кв. 7 и улица о.т.225-о.т.119, одобрен със заповед № РД-09-50-546/13.07.2015 г. на главния архитект на Столична община.

С проекта за план за регулация се урегулира поземлен имот с идентификатор 68134.1501.1105 и се създават нови УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ в кв. 21 и УПИ X-1105 „за паркинг“ в кв. 7, с изключение на частта от имота, попадаща в терен, отреден за улица, която е частично реализирана.

Начина на урегулиране на нови УПИ I-1105 от кв. 21 и УПИ X-1105 от кв. 7 е съгласно нормата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Изменя се плана за регулация на УПИ III „за ветеринарна лечебница“ в кв. 7 за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.1501.573 по имотните му граници, съгласно действащата кадастрална карта, с изключение на част от имота, попадаща в улица. Създават се нов УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ и нов остатъчен в кв. 7 УПИ III „за ветеринарна лечебница“, м. „НПЗ Искър-север I, II и III част“.

За одобряване на проекта за ИПР е налице основанието по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 относно отреждането на УПИ IX за поземления имот по действащата кадастрална карта; чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждането на регулационните граници на УПИ с имотните граници на ПИ 68134.1501.573 и чл. 134, ал. 2, т. 6 относно конкретното предназначение на имота.

Новообразуваните УПИ са отредени за поземлените имоти, съгласно действащата кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Конкретното предназначение „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ и „за диагностичен пункт и автокозметика“ е допустимо в устройствена зона „Пмс“ съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С проекта се изменя плана за улична регулация на улица от о.т. 117-о.т. 118- о.т. 119-о.т. 224- о.т. 225-о.т. 226- о.т. 229-о.т. 230 и се създава нова улица от о.т. 117-о.т. 118а- о.т. 119а-о.т. 224а до о.т. 225а, м. м. „НПЗ Искър-север I, II и III част“.

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.

За одобряване на изменението на уличната регулация е доказано основанието на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване (ПЗ) се цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

Видно от проекта и приложената към него обяснителна записка в нов УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ се предвижда нова нежилищна сграда, която е разположена свободно, като начин на застрояване и е указана като високо застрояване – с височина до 21,0 м., като характер на застрояване. Сградата е обозначена с преходи в етажността съответно: 2 етажа ($H \leq 10$ м); 3 етажа ($H \leq 10$ м); 6 етажа ($H \leq 18$ м), 7 етажа ($H \leq 21$ м).

В нов УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ паркирането е осигурено в незастроената част на имота, 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 „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която е допустимо предвиденото конкретно предназначение „за складове, чисто производство, администрация и търговия“.

В нов УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ в кв. 7 се предвижда нова 2-етажна нежилищна сграда, която е разположена свободно, като начин на застрояване и е указана като ниско застрояване – с височина до 10,0 м., като характер на застрояване.

Височината на застрояването в УПИ I и УПИ IX отговаря на допустимата максимална кота корниз в гореописаната устройствена зона, съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии.

ПЗ се одобрява и при спазване изискването по чл. 35, ал. 2 от ЗУТ по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни линии на УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“, кв. 21 и УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ в кв. 7.

В контактен УПИ III „за ветеринарна лечебница“ се променя ограничителната линия на застрояване съобразно изменението в плана за регулация при спазване изискването по чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

Предвид горното, с проекта за 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.

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

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.

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 ИПРЗ 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.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, 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. 2 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 2, т. 1, чл. 35, ал. 2, 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. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-16/28.02.2023 г., т. 7 от дневния ред предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

20.6.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:
Урб. Зл. Терзиев - Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева –Директор на Дирекция “ПНО”

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Стефка Стойчева - гл. експерт в отдел „УП”

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

Десислава Петрова – главен юрисконсулт Дирекция „КМ“



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 подробен устройствен план – изменение на плана за улична регулация, изменение на плана за регулация и план за регулация и застрояване, кв. 7 и кв. 21, м. „НПЗ Искър – север“, район „Искър“

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-1974/05.09.2019 г. от „СБХ Кариера“ АД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1501.1105, кв. 21, м. „НПЗ Искър – север - I, II, III част“, район „Искър“.

Към заявлението са приложени: задание и мотивирано предложение за ПУП – ПРЗ на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1501.1105; копие от кадастрална карта с данни от КРНИ за ПИ с идентификатор 68134.1501.1105, издадена от СГКК – гр. София, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, нотариален акт № 194, том II, рег. № 8063, дело № 380 от 2007 г.; пълномощно и документ за платена такса.

Със заповед № РА50-865/09.11.2020 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1501.1105, кв. 21, м. „НПЗ Искър – север - I, II, III част“, район „Искър“.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-1974-[4]/11.01.2021 г. с приложени доказателства кметът на район „Искър“ удостоверява, че заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1974-[5]/25.01.2021 г. е представено геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, съгласувани от отдел „Благоустройствени дейности“ на 04.02.2021 г.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1974-[6]/27.03.2018 г. е внесен за одобряване проект за план за регулация и застрояване на ПИ 68134.1501.1105 за създаване на УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“, кв. 21, м. НПЗ „Искър-Север“-I, II и III ч., район „Искър“ с обяснителна записка.

Представен е съгласуван проект със „Софийска вода“ АД на 01.02.2011 г. с приложени изходни данни; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 07.01.2021 г. и „Топлофикация София“ ЕАД на 14.01.2021 г.

Приложени са становище 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 и удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-16896/25.01.2021 за поземлен имот с идентификатор 68134.1501.1105.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[7]/30.07.2021 г. към преписката е внесен

преработен проект за ПУП-ПРЗ.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-[8]/13.08.2021 г. проектът е изпратен за обявяване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ в район „Искър”.

С писмо изх. № РИС20-ВК08-116-[10]/17.11.2021 г., (вх. № в НАГ САГ19-ГР00-1974-[9]/17.11.2021 г.) кметът на район „Искър” удостоверява, че проектът е обявен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок е постъпило писмо от ДП „НКЖИ”.

Проектът е разгледан и съгласуван от дирекциите и отделите на НАГ и са приложени техните становища.

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

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и е приет с протокол № ЕС-Г-81/21.12.2021 г., т. 3 от дневния ред, като е предложено главния архитект на СО да издаде заповед за одобряване на проекта, след съгласуване от ДП „НКЖИ”, съгласно изискванията на чл. 128, ал. 6 във връзка с чл. 127, ал. 2 от ЗУТ и чл. 41 от Наредба № 58/02.08.2006 г. за правилата за техническата експлоатация, движението на влаковете и сигнализацията в железопътния транспорт.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-1974-[10]/08.04.2022 г. са внесени писмо изх. № ЖИ-12235/25.03.2022 г. и съгласуван проект с ДП „НКЖИ”.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[11]/30.06.2022 г. от Джордж Гего, изпълнителен директор на „Либор Компания“ АД чрез пълномощник „МАПЕКС“ АД във връзка с промяна на инвестиционните намерения е внесено искане за обединяване в общо административно производство на проектите за ПРЗ, ИПУР и ИПР по административни преписки САГ19-ГР00-1974/05.09.2019 г. и САГ18-ГР00-2303/25.10.2018 г. Приложени са: пълномощно; нотариален акт № 178, том LXXV, рег. № 31084, дело № 23335 от 04.05.2022 г.; скица № 15-668005/17.06.2022 г. за ПИ с идентификатор 68134.1501.1105, издадена от СГКК – гр. София; преработен проект за ИПУР на улица от о.т. 117-о.т. 118- о.т. 119-о.т. 224- о.т. 225-о.т. 226- о.т. 229-о.т. 230 за създаване на нова улица от о.т. 117-о.т. 118а- о.т. 119а-о.т. 224а-о.т. 225а; план за регулация за урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1501.1105 и 68134.1501.573 и създаване на нови УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ в кв. 21, УПИ X-1105 „за паркинг“ и УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ в кв. 7, м. „НПЗ Искър-север“ с предвиждане на ново застрояване в УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ в кв. 21 и УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ в кв. 7 и изменение на плана за регулация на контактен УПИ III „за ветеринарна лечебница“ в кв. 7.

Във връзка с административна преписка № САГ18-ГР00-2303/25.10.2018 г. се установява, че със заявление вх. № САГ18-ГР00-2303/25.10.2018 г. от Георги Христов, собственик на ПИ с идентификатор 68134.1501.573, кв. 7, м. НПЗ „Искър – север I, II, III част“ е направено искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ИПРЗ за УПИ III „за ветеринарна лечебница“, кв. 7, м. НПЗ „Искър-север- I, II и III част“ и изменение на улична регулация от о.т.118-о.т.119 и югозападната улична регулационна линия, кв. 21.

Със заповед № РА50-798/31.10.2019 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на ПУП – ИПРЗ с териториален обхват УПИ III „за ветеринарна лечебница“, ПИ с идентификатор 68134.1501.573 и ИПУР от о.т. 118 до о.т.119 и югозападната улична регулационна линия от кв. 21, район „Искър”.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2303-[3]/06.08.2019 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Искър“ за изразяване на становище дали ли е започнало производство по прилагане на уличната регулация, изградена ли е на място и дали в ПИ 68134.1501.573 има съществуващо озеленяване, което следва да се запази.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-2303-[4]/11.09.2019 г. кметът на район „Искър“ е посочил, че не възразява срещу предложението, че не е започнало производство за прилагане на уличната регулация. Съществуващата улица до имота не е изградена по уличната регулация. Част от имотите, които попадат в улична регулация са отчуждени и върху имота няма съществуваща растителност, която подлежи на запазване.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2303-[5]/05.11.2019 г. заповед № РА50-798/31.10.2019 г. е изпратена на кмета на район „Искър“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-2303-[6]/13.12.2019 г. са представени доказателства, че заповедта е съобщена и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2303-[7]/14.05.2020 г. от Георги Христов, като собственик на ПИ 68134.1501.573 е внесен за одобряване проект в обхвата, разрешен със заповед № РА50-798/31.10.2019 г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2303-[8]/04.07.2020 г. са дадени указания за отстраняване на нередовностите му и до момента не е представен коригиран проект.

С представения от „Либор Компания“ АД проект се обединяват териториалните обхвати на разрешените за изработване проекти по заповеди № РА50-865/09.11.2020 г. и № РА50-798/31.10.2019 г.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-[12]/27.07.2022 г. е указано, че съгласие с проекта трябва да изрази собственика на ПИ с идентификатори 68134.1501.573.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[13]/02.08.2022 г. от Георги Христов, собственик на ПИ с идентификатори 68134.1501.573 чрез пълномощник „МАПЕКС“ АД е изразено съгласие за обединяване на двете производства.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[14]/15.11.2022 г. е внесено геодезическо заснемане на района на метростанция „Искърско шосе“ и уточняваща схема на метростанцията с обхвата на проекта.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-[15]/18.11.2022 г. е внесен коригиран проект за ПРЗ върху вярна извадка от действащия ПУП.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-[16]/06.12.2022 г. е изпратено обявление до „Държавен вестник“, а с писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-[17]/06.12.2022 г. проектът е изпратен в район „Искър“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

С писмо изх. № РИС20-ВК08-1163-(12)/18.01.2023 г. (вх. № в НАГ САГ19-ГР00-1947-[18]/19.01.2023 г.) кметът на район „Искър“ удостоверява, че проектът е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ в Държавен вестник бр. 100/16.12.2022 г. и в законоустановения срок по чл.128, ал. 5 от ЗУТ не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по т. 7 от протокол № ЕС-Г-16/28.02.2023 г. със служебни предложения: да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта от СГКК – София; да се изпълни изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО по отношение на ПИ 68134.1501.573; да се представи становище от РИОСВ за ПИ 68134.1501.573; да се прецизира застрояването в УПИ IX от кв. 7.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-(21)/29.03.2023 г. са внесени удостоверение № 25-90239/21.03.2023 г. от СГКК гр. София за приемане на проекта за изменение на КК и писмо изх. № 4394-3145/28.03.2023 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.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1974-(22)/29.03.2023 г. до заявителите е изпратено копие от протокола на ОЕСУТ за изпълнение на решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-(23)/06.04.2023 г. са внесени коригирани проекти в изпълнение решението на ОЕСУТ, а със заявление вх. № САГ19-ГР00-1974-(24)/06.04.2023 г. са внесени геодезическо заснемане и експертна оценка в обхвата на проекта на 14.03.2023 г. в изпълнение изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и съгласуван проект с „Метрополитен“ АД.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са

изпълнени указанията на дирекциите 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 заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Либор Компания“ АД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.1501.1105 и Георги Христов, собственик на ПИ с идентификатор 68134.1501.573 чрез пълномощник „МАПЕКС“ АД, което се установява от представените документи за собственост и скици.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти, собственост на физически и юридически лица, за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Разработката попада в обхвата на подробния устройствен план на м. „НПЗ „Искър – север – I, II и III част“, одобрен с решение № 387 по протокол № 16/10.07.2008 г. на СОС и решение № 644 по протокол № 59/13.09.2018 г. на СОС за поправка на очевидна фактическа грешка; ИПР за улица о.т.117-о.т.119, одобрен с решение № 72 по протокол № 9/09.02.2012 г. на СОС и ИПРЗ за кв. 7 и улица о.т.225-о.т.119, одобрен със заповед № РД-09-50-546/13.07.2015 г. на главния архитект на Столична община.

С проекта за план за регулация се урегулира поземлен имот с идентификатор 68134.1501.1105 и се създават нови УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ в кв. 21 и УПИ X-1105 „за паркинг“ в кв. 7, с изключение на частта от имота, попадаща в терен, отреден за улица, която е частично реализирана.

Начина на урегулиране на нови УПИ I-1105 от кв. 21 и УПИ X-1105 от кв. 7 е съгласно нормата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Изменя се плана за регулация на УПИ III „за ветеринарна лечебница“ в кв. 7 за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.1501.573 по имотните му граници, съгласно действащата кадастрална карта, с изключение на част от имота, попадаща в улица. Създават се нов УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ и нов остатъчен в кв. 7 УПИ III „за ветеринарна лечебница“, м. „НПЗ Искър-север I, II и III част“.

За одобряване на проекта за ИПР е налице основанието по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 относно отреждането на УПИ IX за поземления имот по действащата кадастрална карта; чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждането на регулационните граници на УПИ с имотните граници на ПИ 68134.1501.573 и чл. 134, ал. 2, т. 6 относно конкретното предназначение на имота.

Новообразуваните УПИ са отредени за поземлените имоти, съгласно действащата кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Конкретното предназначение „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ и „за диагностичен пункт и автокозметика“ е допустимо в устройствена зона „Пмс“ съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С проекта се изменя плана за улична регулация на улица от о.т. 117-о.т. 118- о.т. 119-о.т. 224- о.т. 225-о.т. 226- о.т. 229-о.т. 230 и се създава нова улица от о.т. 117-о.т. 118а- о.т. 119а-о.т. 224а до о.т. 225а, м. м. „НПЗ Искър-север I, II и III част“.

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.

За одобряване на изменението на уличната регулация е доказано основанието на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване (ПЗ) се цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

Видно от проекта и приложената към него обяснителна записка в нов УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ се предвижда нова

нежилищна сграда, която е разположена свободно, като начин на застрояване и е указана като високо застрояване – с височина до 21,0 м., като характер на застрояване. Сградата е обозначена с преходи в етажността съответно: 2 етаж (H≤10 м); 3 етаж (H≤10 м); 6 етаж (H≤18 м), 7 етаж (H≤21 м).

В нов УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ паркирането е осигурено в незастроената част на имота, 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 „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която е допустимо предвиденото конкретно предназначение „за складове, чисто производство, администрация и търговия“.

В нов УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ в кв. 7 се предвижда нова 2-етажна нежилищна сграда, която е разположена свободно, като начин на застрояване и е указана като ниско застрояване – с височина до 10,0 м., като характер на застрояване.

Височината на застрояването в УПИ I и УПИ IX отговаря на допустимата максимална кота корниз в гореописаната устройствена зона, съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии.

ПЗ се одобрява и при спазване изискването по чл. 35, ал. 2 от ЗУТ по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни линии на УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“, кв. 21 и УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ в кв. 7.

В контактен УПИ III „за ветеринарна лечебница“ се променя ограничителната линия на застрояване съобразно изменението в плана за регулация при спазване изискването по чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

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

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

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

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 улища.

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 ИПРЗ 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.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, 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. 2 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 2, т. 1, чл. 35, ал. 2, 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. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-16/28.02.2023 г., т. 7 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1501.1105 и създаване на нови УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ в кв. 21 и УПИ X-1105 „за паркинг“ в кв. 7, м. „НПЗ Искър-север I, II и III част“, район „Искър“ по червените, кафяви, сини и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щриховки, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация на УПИ III „за ветеринарна лечебница“, кв. 7, м. „НПЗ Искър-север I, II и III част“ за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1501.573 и създаване на нов УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ и нов остатъчен УПИ III „за ветеринарна лечебница“, кв. 7, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

3. Изменение на за улична регулация на улица от о.т. 117-о.т. 118- о.т. 119-о.т. 224- о.т. 225-о.т. 226- о.т. 229-о.т. 230 за създаване на нова улица от о.т. 117-о.т. 118а-о.т. 119а-о.т. 224а до о.т. 225а, м. „НПЗ Искър-север I, II и III част“, район „Искър“ по кафявите и зелени линии, цифри, букви, текст, зачертавания и щриховки, съгласно приложения проект.

4. План за застрояване на нов УПИ I-1105 „за складове, чисто производство, администрация и търговия“ в кв. 21, нов УПИ IX-573 „за диагностичен пункт и автокозметика“ и нов остатъчен УПИ III „за ветеринарна лечебница“, кв. 7, м. „НПЗ Искър-север I, II и III част“, район „Искър“ без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно, и 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“ (<https://nag.sofia.bg/>) 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“, 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 2023 г., Протокол № от2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“



Възстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко 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 – главен юриконсулт Дирекция „КМ“