



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
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков - главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) –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 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.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

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 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 приложени 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 НИКН 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]/11.02.2022 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.

Внесеният 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-рамките 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]/05.04.2023г. 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 рамките 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]/09.06.2023 г. 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 6), 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-13/20.02023г. 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. № СТ-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 въздухоплователна 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 26.01.2022г., 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-02-20-5/15.12.2016гг.

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.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 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. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 и т. 33 и Устройствова 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, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

25.8.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Стела Щерева – Директор дирекция „ПНО“
Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Красен Христов – Главен експерт в отдел „УП“
Инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел „УП“
Мая Кръстанова – Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“



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 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.

Мотиви: 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 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 приложени 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]/11.02.2022 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.

Внесеният 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 ППКСУТ, 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-рамките 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]/05.04.2023г. 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 рамките 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]/09.06.2023 г. 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 6), 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-13/20.02023г. 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 26.01.2022г., 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-02-20-5/15.12.2016гг.

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, внесенният 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.

Правно основание за приемане на решението: 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 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
градоустройство“

и



Невалиден 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:

Арх. Красен Христов – Главен експерт в отдел „УП“

инж. И. Казакова – Главен експерт в отдел „УП“

Мая Кръстанова – Главен юриконсулт в дирекция „ПНО“