



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

РА50-33/13.01.2023

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГРОО-253/03.02.2022 г. от „Сити Стройинвест“ ООД, с искане за даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за ПИ с идентификатори 68134.600.809, 68134.600.810, 68134.600.811, 68134.600.812, 68134.600.1134 по КККР, за образуване на нови УПИ XIV-809, XV-810, УПИ XVI-811, 1134-„за ЖС“ и УПИ XVII-812, кв. 508, м. „Хаджи Димитър - част“, район „Подножие“.

Към заявленията са приложени: документи за собственост; скици на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.811 и 68134.600.1134, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; декларация за съгласие за застрояване на калкан със контактните УПИ; задание; мотивирано предложение, удостоверения за проектантска правоспособност, пълномощни- 3 броя, касов бон.

Заявлението и мотивираното предложение са предоставени за становища на отделите на НАГ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Установени са непълноти и неточности в административната преписка, за което заявителя е информиран с писмо изх. № САГ22-ГРОО-253-[1]/21.03.2022 г.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-253-[2]/10.10.2021 г. от Стоил Хранов, Палагия Хранова, Димитър Стоименов, Панайот Добрев, Анета Кирова, Весела Еврова, Горица Калайджиева, Цветанка Еврова, Александър Михов, Георги Ганев, Ели Ганева, Иван Иванов е искано даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за ПИ с идентификатори 68134.600.809, 68134.600.810, 68134.600.811, 68134.600.812, 68134.600.1134 по КККР, за образуване на нови УПИ XIV-809, XV-810, УПИ XVI-811, 1134-„за ЖС“ и УПИ XVII-812, кв. 508, м. „Хаджи Димитър - част“, район „Подножие“.

Със заявлението са внесени преработено мотивирано предложение, предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, нотариален акт № 46, дело № 41/15.03.2021 г., нотариален акт № 28, дело № 24/26.03.2009 г., скица № 15-1158101/25.10.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.811, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, декларации от Иван Иванов, Георги Ганев, Весела Еврова, Горица Калайджиева, Цветанка Еврова, Мария Еврова, Александър Михов, Палагия Хранова, Димитър Стоименов, Анета Кирова, Панайот Добрев за

съгласие за застрояване на калкан със контактните УПИ, нотариален акт № 95, дело № 5030/1996 г., нотариален акт № 47, дело № 42/ 15.03.2021 г., скица № 15-1158105/25.10.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.1134, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, нотариален акт № 105, дело № 2660/1972 г., нотариален акт № 126, дело № 5479/1982 г., скица № 15-807539/19.07.2022 г., комбинирана скица, пълномощно, нотариален акт № 48, дело № 43/15.03.2021 г., нотариален акт № 154, дело № 2567/1976 г., нотариален акт № 72, дело № 2484/1960 г., нотариален акт от 1931 г., протокол от 18.05.1936 г., удостоверение за наследници -4 броя, скица № 15-947373/22.08.2022 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.810, комбинирана скица, нотариален акт № 092, дело № 292/2004 г., нотариален акт № 192, дело № 27178/1994 г., нотариален акт № 84, дело № 3961/1990 г., нотариален акт № 130, дело № 2333/1972 г., нотариален акт № 38, дело № 6173/1967 г., протокол от 23.04.1984 г. на СРС, скица № 15-944041/22.08.2022 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.809, комбинирана скица, удостоверение за наследници-2 броя, пълномощно-3 броя, задание и обяснителна записка.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-253-[3]/20.10.2022 г. е изискано представяне на доказателства за 100% собственост на ПИ с идентификатор 68134.600.812 от Иван Иванов, нотариално заверен предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ и прецизиране на надписа върху мотивираното предложение, обяснителната записка и заданието.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-253-[4]/21.12.2021 г. са представени обяснителна записка, задание, мотивирано предложение и протокол от 07.10.1987 г., доказващ собствеността върху ПИ с идентификатор 68134.600.812.

Установено е, че представеното копие от протокол от 07.10.1987 г. е нечетливо, за което са уведомени заявителите, като същото е представено на 22.12.2022 г.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жз), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно Георги Ганев и Ели Ганева като собственици на ПИ 68134.600.1134, Александър Михов като собственик на ПИ 68134.600.811, Иван Иванов като собственик на ПИ 68134.600.812, Весела Еврова, Горица Калайджиева и Цветанка Еврова като собственици на ПИ 68134.600.810, Палагия Хранова, Димитър Стоименов, Анета Кирова и Панайот Добрев като собственици на поземлен имот (ПИ) с идентификатор по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) 68134.600.809 в кв. 50В, м. „Хаджи Димитър - част“, район „Подуяне“, съгласно представените документи за собственост, комбинирани скици и скици от АГКК.

Разрешаване изработване на проект на подробен устройствен план и съответно одобряването на задание е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 124а, ал. 2 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Искането за разрешение за изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителите, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ и съдържа допълнителна информация

за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработването на проект за подробен устройствен план и обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Заявителите са пожелали одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен с Решение № 271 по протокол № 40/30.05.2013 г. на СОС. В т. 6 от Решение № 271 по протокол № 40/30.05.2013 г. е записано, че от плана за регулация и застрояване се изключват УПИ одобрени и в процедура, в условията на чл. 133 от ЗУТ-кв. 50в, УПИ XIV-809, XV-810, УПИ XVI-1134, XVII-811, XVIII-812.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С мотивираното предложение се предвижда уреждане на ПИ с идентификатори 68134.600.809, 68134.600.810, 68134.600.811, 68134.600.812, 68134.600.1134, без частта от имотите попадаща под улица „Филип Тотю“. Създават се нови УПИ XIV-809, УПИ XV-810, УПИ XVI-811, 1134 „за ЖС“ и УПИ XVII-812.

За горното е налице основание по чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ПР на нов УПИ XVI-811, 1134 „за ЖС“ се изисква предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от различни лица.

Предназначението на новите УПИ е „за ЖС“, което е допустимо в устройствена зона „Жз“, в която попадат имотите.

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

С плана за застрояване се предлага свързано застрояване с преход в етажността, като същата да бъде максимално М/Г+6 и височина до 21 м, съгласно категория т.1 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, при спазване изискването на чл.21, ал.2 от ЗУТ.

Застрояването следва да се съобрази с изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

За осигуряване на местата за паркиране в рамките на новите УПИ, съгласно изискванията на чл.43 от ЗУТ са предвидени подземни гаражи.

Предвид свързаното застрояване в повече от два УПИ и на основание чл. 113, ал. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ изработването на РУП е задължително.

По действащия Общ устройствен план на Столична община, одобрен с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имотите, предмет на плана, попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жз), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителите са пожелали да им бъде разрешено да възложат за своя сметка изработването на проекта за подробен устройствен план. Направеното

предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и съответства на ОУП на СО.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община, чл. 124а, ал. 2, 5 и 7, чл. 124б, ал. 1, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 113, ал. 2, ал. 4 и 5 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1.1. Да се изработи проект за подробен устройствен план при:

1.2. Териториален обхват – Поземлени имоти с идентификатори 68134.600.809, 68134.600.810, 68134.600.811, 68134.600.812, 68134.600.1134 в кв. 508, м. „Хаджи Димитър – част“, район „Подуяне“.

1.3. Цел и задачи на проекта – Урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.600.809, 68134.600.810, 68134.600.811, 68134.600.812, 68134.600.1134 по КККР на район „Подуяне“, за образуване на нови УПИ по искане на собствениците им, с предвидено застрояване.

1.4. Вид на подробния устройствен план – План за регулация и застрояване и работен устройствен план.

1.5. Начин на урегулиране на поземлените имоти – по имотни граници по правилата на чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

2. **ОДОБРЯВАМ** задание за изработване на подробен устройствен план за план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатори 68134.600.809, 68134.600.810, 68134.600.811, 68134.600.812, 68134.600.1134 по КККР на район „Подуяне“, неразделна част от настоящата заповед.

3. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

3.1. Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП на СО – „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жз), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт 3,5; минимална озеленена площ 20%, (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 26м.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за регулация и застрояване следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба №8 за ОСУП. За всички УПИ да се изпише конкретното предназначение.

3.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

– „Инженерни мрежи“: Да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД и „Топлофикация София“ АД.

Съгласуваните от „Топлофикация София“ АД и „Софийска вода“ АД проекти за ПРЗ, заедно с изходните данни, могат да бъдат внесени от заявителите с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

3.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: На основание чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (в сила от 13.01.2017 г.) проектът за ПР следва да се съгласува преди одобряването му от СГКК-София, което се доказва с представяне на удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР.

На основание чл. 116а от ЗУТ ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа.

Да се представи становище от директора на РИОСВ-София.

Представеният предварителен договор за нов УПИ XVI-811, 1134 „за ЖС“ не представлява такъв по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ. Същият следва да съдържа клаузи за прехвърляне на собственост, каквито следва да съдържа и окончателният такъв, за да може след влизане в сила на плана по силата на окончателния договор собствеността да се трансформира от реална в идеална съсобственост. ПУП по чл. 17 от ЗУТ няма вещно-прехвърлително действие, поради което и след влизането му в сила върху новообразувания УПИ не възниква съсобственост, която да може да бъде констатирана само с констативен нотариален акт – че собствениците на отделните имоти са станали съсобственици в определените от тях квоти.

Предвид горното, за одобряване на проекта следва да се представи предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ за прехвърляне на собственост с нотариална заверка на подписите.

4. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта за подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 3.

5. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директор директория „Териториално планиране“ на Столична община.

6. Заповедта да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

7. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите, предвид представените доказателства за заплащане на такса от 100 лв. (сто лева) съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

8. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на Район „Подуяне“-СО за сведение и изпълнение.

9. На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ заповедта не подлежи на оспорване.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

арх. Здравко Здравков



