



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-54/03.02.2023

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-2027/22.08.2022 г. от „Норт Инвест България“ ЕООД и „Натали Трейд Груп“ ЕООД, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „ж.к. Хаджи Димитър“, кв. 15а, УПИ II-„за бензиностанция, автосалон, сервиз и администрация“, за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.604.31, 68134.604.32, 68134.604.1059 и 68134.604.1409, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: платена такса от 22.08.2022 г.; пълномощни – 2 бр.; скица № 15-581310/04.07.2020 г. на СГКК-София за ПИ 68134.604.1409; скица № 15-809390/03.09.2020 г. на СГКК-София за ПИ 68134.604.32; скица № 15-20840/11.01.2022 г. на СГКК-София за ПИ 68134.604.1059; нотариален акт № 8, дело № 5/18.04.2022 г.; нотариален акт № 96, дело № 0915/11.12.2009 г.; задание; комбинирана скица по чл. 16, ал. 4 от ЗКИР, скица – предложение за изменение на ПУП.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2027-(1)/25.08.2022 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на район „Подуяне“ за становище и изразяване на съгласие по същото, поради наличие в обхвата на мотивираното предложение на поземлен имот, общинска собственост.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-2027-(2)/21.09.2022 г. кметът на район „Подуяне“ съгласува мотивираното предложение, като желае по отношение на ПИ с 68134.604.31, общинска собственост да се предвиди отреждане на УПИ XV-31 „за магазини и офиси“, а в плана за застрояване да се предвиди нискоетажна сграда на 3 етажа, с Н-10.00 м.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2027-(3)/04.11.2022 г. заявителите са уведомени за становището на кмета на район „Подуяне“ и е изискано представяне на документ за собственост и скица за ПИ 68134.604.31, общинска собственост.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2027-(4)/09.11.2022 г. е внесено ново мотивирано предложение, съобразено с изискванията на кмета на район „Подуяне“.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2027-(5)/20.12.2022 г. „Норт Инвест България“ ЕООД са представили нотариален акт № 137, дело № 112/13.11.2019 г.; удостоверение за наследници изх. № РВТ21-УГ01-5024/27.04.2021 г. на район „Витоша“; скица № 15-603801/04.06.2022 г. на СГКК-София за ПИ 68134.604.1409; протокол на СРС от 1975 г.; скица № 15-1427408/08.12.2022 г. на СГКК-София за ПИ 68134.604.31; акт № 0078/26.02.1997 г. за частна общинска собственост.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-2027-(8)/24.01.2023 г. от Емил Георгиев, чрез пълномощник Красимира Кънчева, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „ж.к. Хаджи Димитър“, кв. 15а, УПИ II-„за бензиностанция, автосалон, сервиз и администрация“, за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.604.31, 68134.604.32, 68134.604.1059 и 68134.604.1409, район „Подгуйане“.

Към заявлението са приложени: протокол от 1975 г. на СРС, предварителен договор от 26.05.2022 г. по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, скица № 15-809390/03.09.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.604.32, удостоверение за наследници изх. № РВТ21-УГ01-5024/27.04.2021 г. на район „Витоша“, пълномощно.

Мотивираното предложение, заедно с приложените документи са разгледани от всички отдели в дирекция „Териториално планиране“ на НАГ-СО и са изразени становища.

Съгласно действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС имотите, предмет на мотивираното предложение попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), съгласно т. 16 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 заинтересовани лица, по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „Норт Инвест България“ ЕООД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.604.1409, „Натали Трейд Груп“ ЕООД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.604.1059, кмета на район „Подгуйане“, собственик на ПИ с идентификатор 68134.604.31 и Емил Георгиев, собственик на ПИ с идентификатор 68134.604.32, което се установява от представените документи за собственост, скици и комбинирана скица на имотите.

С оглед горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен със заповеди № РД-50-09-26/26.01.1988 г.; № РД-50-09-130/21.04.1993 г.; № РД-09-50-535/02.10.1998 г. на главния архитект на София; Решения на СОС № 833/18.12.2014 г. и заповед № РА50-362/07.06.2021 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Видно от представеното мотивирано предложение се предвижда изменение на плана за регулация на м. „ж.к. Хаджи Димитър“, кв. 15а, УПИ II-„за бензиностанция, автосалон, сервиз и администрация“, като се създават нови УПИ II-„за озеленяване“, УПИ XIV-31, 32, 1059, 1409-„за магазини, ОО и ЖС“ и УПИ XV-31, 32-„за магазини и офиси“ за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.604.31, 68134.604.32, 68134.604.1059 и 68134.604.1409 и изменение на профила на улица по о.т.67а-64а-49б.

Предвид обстоятелството, че образуващите имоти в нови УПИ XIV-31, 32, 1059, 1409-„за магазини, ОО и ЖС“ и УПИ XV-31, 32-„за магазини и офиси“ са собственост на различни лица е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

С оглед на обстоятелството, че ПИ 68134.604.31 е общинска собственост следва да се представи и предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

С изменение на плана за улична регулация (ИПУР) се променя профила на бул. „Владимир Вазов“ от о.т. 67а-о.т. 64а до о.т. 49б в м. „ж.к. Хаджи Димитър“, район „Подуяне“ на СО за привеждане на улично-регулационната граница по имотна.

Отреждането и предназначението на новосъздадените УПИ II-„за озеленяване“, УПИ XIV-31, 32, 1059, 1409-„за магазини, ОО и ЖС“ и УПИ XV-31, 32-„за магазини и офиси“ са в съответствие с действащата кадастрална карта и нормативните изисквания за устройствена зона (Оз1) по ОУП на СО.

Лицето (изход) към улица на УПИ се осигурява по действащата улична регулация и изменения профил на бул. „Владимир Вазов“ от о.т. 67а-о.т. 64а до о.т. 49б, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Предвид гореизложеното, основание за разрешаване изработването на проект за ИПР са нормите на чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение отреждането на УПИ за имотите в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на обединяването на ПИ в нови УПИ и конкретното предназначение.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение на застрояването. Видно от представеното мотивирано предложение в нов УПИ XIV-31, 32, 1059, 1409-„за магазини, ОО и ЖС“ се предвижда нискоетажно и средноетажно свободностоящо застрояване – две сгради с етажност М/Г+4 с макс. к.к. до 15м. и една на три и четири етажа с макс. к.к. до 10м. и подземно застрояване, а в нов УПИ XV-31, 32-„за магазини и офиси“ – нискоетажно свободностоящо застрояване – триетажна сграда с макс. к.к. до 10м и подземно застрояване.

В границите на нови УПИ XIV-31, 32, 1059, 1409-„за магазини, ОО и ЖС“ и УПИ XV-31, 32-„за магазини и офиси“ са предвидени подземни гаражи, с което е спазена разпоредбата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Застрояването е допустимо в устройствена зона „Оз1“, при спазване изискванията на чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Предвид горното мотивираното предложение на 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 изменение на подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, в съответствие е с ОУП на СО.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО,

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в следния териториален обхват: м. „ж.к. Хаджи Димитър“, кв. 15а, УПИ II-„за бензиностанция, автосалон, сервиз и администрация“, за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.604.31, 68134.604.32, 68134.604.1059 и 68134.604.1409 и изменение на профила на улица по о.т. 67а-64а-49б, район „Погуяне“.

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

2.1. Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП – „Зона за обществанообслужващидейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 30%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 1,2; минимална озеленена площ – 50% (минимум 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност; максимална кота корниз – съгласно т. 5 от „ПОДФОСИ“ за урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; допуск се 40% от общата РЗП в УПИ да бъде с жилищно предназначение. Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. В УПИ XV-31, 32-„за магазини и офиси“ да се изпълне „ПГ“.

При изработване на ПУП-ИПЗ да се спазва нормата на чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояванеследва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО и Наредба №8 за ОСУП. Да се спазва чл. 116а от ЗУТ – цифров модел на проекта в dwg и dxf формат.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

– „Комуникации и транспорт“: Бул. „Владимир Вазов“ е част от първостепенна улична мрежа, съгласно действащия ОУП на СО, II-ри функционален клас (градски магистрали). Без промяна на действащата улична регулация. Транспортния достъп до нови УПИ да бъде само от второстепенна улична мрежа (ул. Милен Цветков“). Да се представи организация на движението за транспортния достъп до нови УПИ, съгласуван с СДВР-отдел „Пътна полиция и дирекция „Управление и анализ на трафика“ – СО.

– „Инженерни мрежи“: Да се представят изходни данни от „ЕРМ Запад“ ЕАД и „Софийска вода“ АД.

Съгласуваните от „ЕРМ“ ЕАД, и „Софийска вода“ АД проект и изходни 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 4 от ЗУТ.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: В ПЗ да се постави таблица с постигнатите параметри на застрояване в новообразуваният УПИ. Да се спазва

чл. 116а от ЗУТ. Да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ и удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

3. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

4. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директор на дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

5. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация на район „Подуяне“ 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.

6. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите, предвид представените доказателства за заплатена 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.

7. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Подуяне“ за сведение и изпълнение.

8. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Подуяне“ адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

9. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

арх. Здравко Здравков

