



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ19-ГР00-162-72 / 08.08.2019г.
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо вх. № САГ19-ГР00-162/28.01.2019г. от кмета на район „Подуяне“ с искане да се разреши и възложи служебно изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ III-458 и УПИ IV-457, кв.64а, м. „Хаджи Димитър – част“, район „Подуяне“, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори: 68134.600.457 и 68134.600.458 по КККР.

Изработването на проекта е наредено служебно със заповед № РА50-277/08.04.2019 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-162-[1] /09.04.2019 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Подуяне“ за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-162-[2] /03.05.2019 г. от кмета на район „Подуяне“ са приложени доказателства, че са изпълнени процедурите по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като е удостоверено, че няма постъпили възражения.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-162-[3]/17.05.2019г. до „ГИС – СОФИЯ“ ЕООД е поискано да се изготви оферта за изработване на проекта за ПУП-ИПРЗ.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-162-[4]/03.06.2019г. от „ГИС – СОФИЯ“ ЕООД е изпратен проект за ПУП-ИПРЗ и геодезическо заснемане на съществуващата растителност.

С писмо изх. САГ19-ГР00-162-[5]/14.06.2019г. на „Гео Мар 2001“ ЕООД е възложено изработването на документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-162-[6]/10.07.2019г. на „ГИС - СОФИЯ“ ЕООД е възложено да се изработи проект за изменение на кадастралната карта по чл.65 от НССПКККР.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-162-[7]/16.07.2019г. от „ГИС – СОФИЯ“ ЕООД е изпратен проект за изменение на ПИ 68134.600.457, 68134.600.458 и 68134.600.2091.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-162-[8]/29.07.2019г. проектът за изменение на КК е изпратен до СГКК – гр. София, с молба за издаване на удостоверение за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-162-[9]/08.08.2019г. от ОП „София – Проект“ е приложен проект за ПУП по част „Пътни работи – ОД“.

С писмо изх. № САГ19-ГРОО-162-[10]/19.11.2019г. проектът по част „Пътни работи – ОД“ е изпратен за становище в СДВР- отгел „ПП“.

С писмо изх. № САГ19-ГРОО-162-[11]/28.11.2019 г. проектът за ИПРЗ е изпратен в район „Подуяне“ за съобщаването му на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ19-ГРОО-162-[12]/28.11.2019 г. е постъпило положително становище рег. № ОД 433200-133268/27.11.2019г. на Началник отгел ПП-СДВР.

С писмо вх. № САГ19-ГРОО-162-[13] /26.02.2019 г. кметът на район „Подуяне“ е изпратил доказателства, че проектът за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, като е удостоверил, че няма постъпили възражения.

По преписката е приложена документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена от отгел „БДПП“ на НАГ-СО на дата 16.07.2019г., с условие дървета с № 2÷6 да се компенсират в съотношение 1:1, а № 9,11 да се компенсират 1:3.

Приложен е проект за организация на движението, съгласуван на дата 26.07.2019г. от Дирекция „Управление и анализ на трафика“ на Столична община.

Приложено е удостоверение № 25-185263-05.08.2019г. от СГКК- гр. София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Проектът за ИПРЗ е разгледан от ОЕСУТ и приет с решение по протокол № ЕС-Г-26/19.05.2020 г., т. 3., като е направено служебно предложение в ЗП да се обозначи височината на сградата и да се приложи таблица с постигнатите устройствени показатели“, а след изпълнение на служебното предложение да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

Допълнително главният архитект СО с писмо изх. № САГ19-ГРОО-162-[14]/30.07.2020 г. възлага на „УРБА ПЛЮС“ ЕООД изготвяне на документация за преценяване необходимостта от ЕО на ПУП за УПИ III-458 и УПИ IV-457 (нов УПИ III-457,458-„за етажен гараж“, кв. 64а, м. “Хагжи Димитър-част“, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ19-ГРОО-162-[15] /19.08.2020 г. до директора на РИОСВ-София е изпратена документацията относно преценяване на необходимостта от ЕО за ПУП в процедура по одобряване.

Директора на РИОСВ-София с писма вх. № САГ19-ГРОО-162-[16] /11.09.2020 г. и № САГ20-ГРП№№-2093/10.10.2020 г. е изискал допълнително документи за провеждане на определената процедура, които са изпратени с писмо изх. № САГ19-ГРОО-162-[17] /30.09.2020 г.

В писмо вх. № САГ19-ГРОО-162-[18] /04.11.2020 г. директора на СРЗИ изказва становище, че местоположението на пететажен паркинг в устройствена зона „Жз“ съществува реален риск от излагане на висок процент от населението на наднормен шум и нива на замърсяване на атмосферния въздух и инциденти. Кумулативното въздействие на различните замърсители на околната и жизнена среда води до влошаване на здравето и качеството на живот.

Във връзка с изразеното отрицателно становище на СРЗИ по инвестиционното намерение за изграждане на етажен паркинг, главният архитект на СО с писмо изх. № САГ19-ГРОО-162-[19] /27.11.2020 г. изказва предложение за съвместна работа със специалистите от РЗИ за изработване на набор от мерки като задължителни изисквания към такива проекти необходими на територията на София.

За довършване на процедурата по съгласуване на ПУП с РИОСВ и предвид становището на СРЗИ с писмо изх. № САГ19-ГРОО-162-[20] /03.06.2022 г. главният архитект възлага на „РЕАЛ КОНСУЛТ БГ“ ЕООД да изготви комплексна екологична експертиза със здравна оценка във връзка с предвижданията на проекта за ПУП-

ИПРЗ, която е представена в Направление „Архитектура и градоустройство с писмо вх. № САГ19-ГР00-162-[21] /31.08.2022 г.

Главният архитект на СО с писмо изх. № САГ19-ГР00-162-[22] /07.09.2022 г. предоставя на РИОСВ-София и на СРЗИ изисканата от тях допълнителна информация във връзка преценка необходимостта от извършване на ЕО на ПУП.

Директора на РИОСВ-София с писмо вх. № САГ23-ГР00-223/27.01.2023 г. предоставя Решение № СО-17-ЕО/2023 г. да не се извършва ЕО на ПУП – ИПРЗ на УПИ III-458 и УПИ IV-457 за нов УПИ III-457,458-„за етажен гараж“, кв. 64а, м. „Хаджи Димитър-част“, район „Подуяне“.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП-ИПРЗ е направено от заинтересувано лице по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ и на основание чл.15, ал.1 от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост, а именно от кмета на район „Подуяне“ като управляващ имоти частна общинска собственост – ПИ с идентификатори 68134.600.457 и 68134.600.458 по КККР, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен с Решение № 271 по протокол № 40/30.05.2013 г. на СОС.

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

С проекта за ПУП-ИПР се изменят регулационните граници на УПИ III-458 и УПИ IV-457, които се обединяват и се образува нов УПИ III-457,458-„за Етажен гараж“, като регулационните линии на новия УПИ се провеждат по имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.600.457 и 68134.600.458, което води до изменение на регулационните граници на контактни УПИ II-479, УПИ IX-486, УПИ V-482, УПИ VI-483, УПИ VII-484 и УПИ VIII-485, кв. 64а, м. „Хаджи Димитър – част“.

Предвид обстоятелството, че имотите – предмет на плана, са собственост на едно и също лице – Столична община, то за одобряване на проекта за ПУП-ИПР не е необходимо представянето на договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

Основание за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждането на регулационните граници по имотни и отреждането на нов УПИ III-457,458 за имотите по КК, а относно обединяването на УПИ III и IV и промяната в предназначението е налице основание по чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ е по действаща 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 нов УПИ III-457,458-„за Етажен гараж“ се предвижда изграждането на нова нежилищна сграда, разположена свързано, като начин на застрояване, на общата регулационна граница с УПИ II-479 и УПИ V-482 и е указана като средно застрояване с $H \leq 15,0$ м., като характер на застрояване, с преход в етажността, съответно: 5Г, 1Г и еднотажно тяло, разположено свързано с еднотажното тяло на сградата в УПИ V-482.

Проектът се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл.35, ал.1 от ЗУТ за разстоянията на сградите на основното застрояване до вътрешните регулационни линии. Спазени са изискванията на чл. 32, ал.1 от ЗУТ за разстоянията между сградите на основното застрояване през улица, т.к. нов УПИ III-457,458 е ъглов и няма дъно.

Основание за одобряване на проекта за ПУП-ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

По ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет имотите – предмет на плана, попадат в урбанизирана територия – „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жз), съгласно т.1 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която конкретното предназначение на новообразувания УПИ „за Етажен паркинг“ и предвиденото застрояване са допустими.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за цитираната устройствена зона.

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 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 със заявление и мотивирано предложение, служебно е наредено изработването на проект за ПУП-ИПЗ от компетентния за това орган, внесен е проект, който е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата 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.

Проектът е съгласуван от директора на РИОСВ-София – Решение № СО-17-ЕО/2023 г.

С оглед на горното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на Кмета на Столична община, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, 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 от ЗУТ, чл.35, ал.1 от ЗУТ във връзка с чл.31, ал.2 от ЗУТ, чл.32, ал.1 от ЗУТ, чл.103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 1 от Приложение към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-26/19.05.2019 г., т. 3

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на м. „Хаджи Димитър – част“, кв. 64а, УПИ III-458 и IV-457 за образуване на нов УПИ III-457,458-„за етажен гараж“ за ПИ с идентификатори 68134.600.457 и 68134.600.458 и изменение на регулационните граници на контактни УПИ II-479, УПИ IX-486, УПИ V-482, УПИ VI-483, УПИ VII-484 и УПИ VIII-485, съгласно приложения проект по зелените линии, цифри, текст и зачертавания.
2. Изменение на плана за застрояване на м. „Хаджи Димитър – част“, кв.64а за новообразуван УПИ III-„за етажен гараж“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

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.

Заповедта и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Подуяне“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобрения проект за ПУП-ИПРЗ, както следва: на собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.600.457 и 68134.600.458, попадащи в нов УПИ III-457,458 – предмет на плана; на собствениците и носители на ограничени вещни права в съседните имоти: ПИ 68134.600.479, попадащ в УПИ II-479, ПИ 68134.600.486, попадащ в УПИ IX-486, ПИ 68134.600.482, попадащ в УПИ V-482, ПИ 68134.600.483, попадащ в УПИ VI-483, ПИ 68134.600.484, попадащ в УПИ VII-484, ПИ 68134.600.485, попадащ в УПИ VIII-485.

Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ 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“ – Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА



арх. Здравко Здравков

