



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-463/17.07.2023

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-1466/16.06.2022 г. от „ГЕНЧЕВИ-ЗАЙЧАР“ ООД, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на регулационните граници на УПИ I-1507 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ /ПИ с идентификатор 68134.605.9005/ за приобщаване на ПИ с идентификатор 68134.605.18 за образуване на нов УПИ I-18, 9005 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“, кв. 7 по плана на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 09.06.2022 г.; нотариален акт № 197, дело № 141/15.04.2022 г.; нотариален акт № 79, дело № 244/30.09.2019 г.; справка от КК за ПИ с идентификатор 68134.605.18, издадена от СГКК-София; скица № 15-166426/19.02.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.605.9005; скица на сграда № 15-720182/02.07.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.605.9005.3; пълномощно; удостоверение за въвеждане в експлоатация № 687/19.08.2020 г. на главния архитект на Столична община; комбинирана скица съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; задание, мотивирано предложение; договор с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД за присъединяване на обекти № ДПЕРМ 1203036599/20.08.2018 г.; договор със „Софийска вода“ АД за присъединяване № 246/2019 г.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани от експертите по различните специалности от отделите и дирекциите в НАГ-СО.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Издадена е заповед № САГ22-РА53-105/22.08.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – план-извадка – ИПР и ПРЗ в териториален обхват: м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 7, УПИ I-1507-„за безвредно производство

на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма" за поземлени имоти с идентификатор по КККР 68134.605.18 и 68134.605.9005, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1466-[1]/23.08.2022 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителя за сведение и изпълнение на разпоредбата на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-1466-[2]/23.09.2022 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че е приключила процедура по разгласяване на заповедта за разрешаване изработване на ПУП. В законоустановения срок няма постъпили възражения.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община са постъпили заявления с вх. № САГ22-ГРОО-1146-[4]/27.10.2022 г. и № САГ22-ГРОО-1146-[5]/08.11.2022 г. от заявителя, с искане за одобряване на проект за ПУП.

Към заявленията са приложени: касов бон от 28.09.2022 г.; проект за ПУП-текстова и графична част; магнитен носител; документи за собственост; скици на имотите, издадени от СГКК-София; съгласуван ПУП с „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.012/17.10.2022 г. и становище от 14.10.2022 г.; съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-5443/08.09.2022 г. и изходни данни.

По проекта са изразени становища от дирекциите в НАГ.

Установено е съответствие с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1466-[6]/16.11.2022 г. проектът за ПУП е изпратен на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на кмета на район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1466-[7]/24.11.2022 г. са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 17.11.2022 г. със забележка: „Да не се засяга съществуваща растителност“.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-1466-[8]/21.04.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че са изпълнени изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ като представя доказателства във връзка със съобщаването. В писмото си кметът на район „Подуяне“ е посочил, че в законния срок за обжалване са постъпили 2 броя възражения с рег. № РПД23-ГР94-104/26.01.2023 г. от Христо Николов, собственик на ПИ с идентификатор 68134.605.15 и рег. № РПД23-ГР94-106/26.01.2023 г. от Галина Гълъбова, Владислав Гълъбов, Светослав Гълъбов, собственици на ПИ с идентификатор 68134.605.15. Проектът е разгледан на РЕСУТ, с протоколи № 2/13.02.2023 г., т. 3 и № 11/21.12.2022 г., т. 6 като са направени служебни забележки и становище по подадените възражения.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-37/16.05.2023 г., т. 10 ОЕСУТ е взел следното решение:

„По служебните забележки за проекта на РЕСУТ към район „Подуяне“:

- Да се нанесе местоположението на изгребната яма в проекта. – Уважава се.

- По подадените възражения № РПД22-ГР94-104/26.01.2023 г. и № РПД22-ГР94-106/26.01.2023 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.605.15. Твърди се, че е налице спор за собственост; липсва достъп до имота и присъединяване на част от имота на възразителите към ПИ с идентификатор 68134.605.18. – Не се уважават. ПИ с идентификатор 68134.605.15 е извън

регулация. Собствениците имат възможност да подадат заявление за разрешаване изработване на ПУП за техния имот, придружено с документи за собственост, актуална скица от АГКК, мотивирано предложение с предложение за осигуряване на транспортен достъп.

Приема проекта. След изпълнение на уважените забележки на РЕСУТ, предлага да се издаде административен акт за одобряването му."

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1466-[10]/08.06.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ е внесен коригиран проект на ПУП.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересованото лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „ГЕНЧЕВИ-ЗАЙЧАР“ ООД, като собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.605.9005 и 68134.605.18, кв. 7, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“ – предмет на изменението, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици от СГКК.

Одобряването на проекта е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец и приложено мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в отделите на НАГ, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

За територията има цялостен ПУП – ПРЗ в процедура. Действащият подробен устройствен план е одобрен с Решение на СОС № 410 по протокол № 43/18.07.2013 г. на СОС.

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

Планът за регулация е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация за УПИ I-1507 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ като се предлага присъединяване на ПИ с идентификатор 68134.605.18, който досега не е бил урегулиран, към УПИ I-1507. Създава се нов УПИ I-18, 9005 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“, кв. 7, като вътрешните му регулационни линии са поставени по имотните граници на поземлените имоти, съгласно действащата кадастрална карта и правилата на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Нов УПИ I-18, 9005 се отрежда за поземлените имоти, съобразно одобрената и действаща кадастрална карта в съответствие с изискването на

чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. За одобряването на проекта не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху ПИ 68134.605.18 и 68134.605.9005 се притежава от едно и също лице.

Предвид горното, за одобряване на ПУП – ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение присъединяването на ПИ 68134.605.18 към УПИ I-1507 и конкретното предназначение на новообразувания УПИ.

С изменението на плана застрояване в нов УПИ I-18, 9005 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ се предвижда ниско като характер и свободно като начин застрояване на сграда с $H \leq 10,0$ м.

С ПЗ се потвърждават съществуващата сграда в УПИ I, „МС“ с $H \leq 10,0$ м., която е въведена в експлоатация с удостоверение №687/19.08.2020г. на главния архитект на СО.

За осигуряване на необходимите места за паркиране и гарирание в границите на УПИ I в изпълнение на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ са предвидени подземни гаражи.

Застрояването е съобразено с изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

Новообразуваното УПИ ще позволи на собствениците му да го използват съгласно инвестиционните си намерения, в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Основание за одобряване на ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. второ от ЗУТ.

Конкретното предназначение на новия УПИ „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ отговаря на допустимите функции в устройствена зона „Смф1“, т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО на ОУП на СО/2009г.

Транспортният достъп се осъществява по действащата улична регулация, предмет на настоящата разработка.

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

Проектът за ПУП е съгласуван с „ЕРМ Запаг“ ЕАД под № 10.012/17.10.2022 г. и становище от 14.10.2022 г. и съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-5443/08.09.2022 г. и изходни данни.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 17.11.2022 г. със забележка: „Да не се засяга съществуваща растителност“.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 136,

ал. 1 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал.2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, т. 13 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-37/16.05.2023 г., т. 10

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация за УПИ I-1507 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ като към УПИ се присъединяване ПИ с идентификатор 68134.605.18 и се създава нов УПИ I-18, 9005 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“, кв. 7, като регулационните линии са поставени по имотните граници на поземлени имоти с идентификатори 68134.605.18 и 68134.605.9005, съгласно приложения проект по червените, кафяви и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щриховки.

2. Изменение на плана за застрояване на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 7, нов УПИ I-18, 9005-„за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“, 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 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 одобреното ИПРЗ – на собственика на ПИ с идентификатори 68134.605.18 и 68134.605.9005, попадащи в новообразуван УПИ I-18, 9005-„за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ – предмет на плана и собствениците и носителите на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.605.47, 68134.605.15, 68134.605.115, 68134.605.9017, 68134.605.9008 – съседни на имотите, предмет на плана.

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“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко Здравков

