



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-748/25.10.2023

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-2687/10.11.2022 г. от „ИНДУРА“ ООД, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63В, УПИ VII-567-„за производствена и складова дейност“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.600.567 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документ за собственост; платежно нареждане; мотивирано предложение; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица за имота, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастр-София (СГКК-София); пълномощно.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, както следва: отдел „Устройствено планиране“ („УП“), отдел „Благоустройствени дейности“-„Инженерни мрежи“ („БД-ИМ“), Комуникации и транспорт“, дирекция „Правно-нормативно обслужване“ („ПНО“) на НАГ. В обходен лист са изразени техните становища.

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № САГ22-РА53-334/23.12.2022 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване в следния териториален обхват: м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63В, УПИ VII-567-„за производствена и складова дейност“, за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.600.567, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2687-[1]/30.12.2022 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителите за сведение и изпълнение.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-2687[2]/08.02.2023 г. кметът на район „Подуяне“ ни информира за приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП.

Със заявления вх. № САГ22-ГР00-2687 [3] /14.02.2023 г. в изпълнение на чл. 19,

ал. 4 от ЗУЗСО е внесена декларация за липса на растителност, заверена от отдел „БД“ на 22.02.2022 г. и с № САГ22-ГР00-2687 [4] /27.02.2023 г. контролно заснемане.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-2687-[5] /05.04.2023 г., с искане за одобряване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на план за регулация и застрояване /ИПРЗ/ на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63В, УПИ VII-567-„за производствена и складова дейност“, за ПИ с идентификатор 68134.600.567 по КККР за създаване на нов УПИ VII-567-„за ЖС и ПГ“.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 05.04.2023 г.; удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-69897/02.03.2023 г. на АГКК; приложение към удостоверението за приет проект; скица № 15-1296655/07.11.2022 г. на СГКК-София; становище от 15.03.2023 г. и съгласуване от „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.012/23.03.2023 г.; съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-887/14.02.2023 г. и изходни данни; документ за собственост; пълномощно; проект за ПУП-текстова и графична част.

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

С писмо изх. № САГ20-ГР00-2687-[6]/27.04.2023 г. проектът за ПУП-ИПРЗ е изпратен до кмета на район „Подуяне“, за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни.

С писмо изх. № РПД23-ГР00-2-[5]/07.09.2023 г., наш вх. № САГ22-ГР00-2687-[7]/07.09.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПРЗ е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок за обжалване не са постъпили възражения. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването и препис-извлечение от протокол № 7/13.07.2023 г., т. 3 на РЕСУТ.

Проектът за ИПРЗ е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-74/03.10.2023 г., т. 7 с решение за приемане на проекта и за издаване на административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „ИНДУРА“ ООД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.600.567, което се установява от представените документ за собственост, скица и комбинирана скица на имота.

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.

Действащият подробен устройствен план е одобрен с Решение №271/30.05.2013 г. на СОС.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С проекта за ПУП се предвижда изменение на действащ ПР за м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63В, УПИ VII-567-„за производствена и складова дейност“ като се изменя конкретното му предназначение в „за ЖС и ПГ“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.600.567 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР).

Основание за одобряване на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно промяна предназначение на УПИ.

Предназначението на УПИ VII-567-„за ЖС и ПГ“ е допустимо в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът 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.

Лицето (изход) към улица се осигурява по съществуващата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ИПЗ се предвижда ново свободностоящо, високоетажно застрояване с височина Н=21m и етажност М/Г+6+А.

С проекта за ПУП – ИПЗ не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

За одобряването на изменение на плана за застрояване е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на собствениците на имота.

В границите на урегулирания поземлен имот са предвидени подземни гаражи, съгласно изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Представено е становище от 15.03.2023 г. и съгласуване от „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.012/23.03.2023 г.; съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-887/14.02.2023 г. и изходни данни.

В изпълнение на изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени контролно заснемане и декларация за липса на растителност, заверена от отдел „БД“ на 22.02.2022 г.

Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-69897/02.03.2023 г. на АГКК.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 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.

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 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 43 от ЗУТ; чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ; чл. 108, ал. 5 от

ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-74/03.10.2022 г., т. 7

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 636, УПИ VII-567-„за производствена и складова дейност“, като се изменя конкретното му предназначение и се създава нов УПИ VII-567-„за ЖС и ПГ“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.600.567 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), съгласно приложения проект по зелените цифри, текст, и зачертавания.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 636, нов VII-567-„за ЖС и ПГ“, съгласно приложения проект.

Въз основа на одобрения работен устройствен план 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 „Погуяне“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобреното ИПРЗ – на собственика на ПИ с идентификатор 68134.600.567, попадащ в УПИ VII-567 „за ЖС и ПГ“ и собствениците и носители на ОВП в ПИ 68134.600.574 /попадащ под улица/; 68134.600.2080 /попадащ под улица/; 68134.600.1242 /попадащ в УПИ XIII-1242/; 68134.600.1243 /попадащ в УПИ VI-1243/; 68134.600.568 /попадащ в УПИ VIII-568/ – съседни на имота, 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 „Погуяне“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ при Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

арх. Здравко Здравков

