



(регистрацио

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-699/19.09.2024

(регистрационен индекс/дата)

В направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГРОО-1084/27.04.2023 г. от „ТОПСИСТЕМ“ ЕООД, 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 I-815–„за офиси, магазини и складови“, за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.600.815 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), район „Подгуйане“.

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; скици за имота и сгради, издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София); удостоверение за търпимост на строеж № 136/26.10.2021 г. и заповед № РД-09-09-103/10.11.2021 г. на главния архитект на СО за допълване на удостоверението; 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.

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона „Терени за инфраструктура на жп транспорт“ (Тжп), а съгласно ПУП, одобрен с Решение № 271/30.05.2013 г. на СОС в устройствена зона „Смф“.

Със заповед № САГ23-РА53-456/11.07.2023 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на мотивираното предложение.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1084-(1)/17.07.2023 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подгуйане“ и до заявителя за сведение и изпълнение.

Кметът на район „Подгуйане“ е информирал с писмо вх. № САГ23-ГРОО-1084-(2)/11.08.2023 г. за приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП.

В направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГРОО-1084-(3)/24.08.2023 г., с искане за

одобряване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на план за регулация и застрояване /ИПРЗ/.

Със заявление вх. № САГ23-ГРОО-1084-(4)/28.09.2023 г. са представени становище от 20.09.2023 г. от „ЕРМ Запаг“ ЕАД; писмо изх. № ЖИ-37882/29.08.2023 г. на ДП „НКЖИ“; изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-4910/24.08.2023 г.; експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 22.11.2023 г., със забележка: „№6 и № 7 да се компенсират 1:1, останалата растителност да се запази“.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1084-(5)/30.01.2024 г. проектът за ПУП е изпратен до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни.

С писмо вх. № САГ23-ГРОО-1084-(6)/30.04.2024 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 няма постъпили възражения. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването и препис-извлечение от протокол № 2/07.03.2024 г., т. 2 на РЕСУТ.

Проектът за ИПРЗ е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-38/11.06.2024 г., т. 10. Взето е решение по становището на РЕСУТ. Направени са служебни предложения, след изпълнение на които да се издаде административен акт за одобряването на ПУП, за което заявителя е информиран.

Протоколът на ОЕСУТ е утвърден от кмета на Столична община с изх. № СОА20-РД91-472-(181)/03.07.2024 г.

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

В изпълнение на решението на ОЕСУТ е представен преработен проект; пояснителен чертеж за спазване на правилата за разполагане на сградите на основната застрояване; удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД002-20-5/2016 г. на МРРБ-№ 25-212290/14.08.2024 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „ТОПСИСТЕМ“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.600.815 по КККР на район „Подуяне“, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Одобряването на проект за подробен устройствен план 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. на кмета на Столична община.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

При изработване на проекта са спазени материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им.

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 кадастр (АГКК).

С проекта за ПУП се предвижда изменение на действащ ПР за м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63В, УПИ I-815-„за офиси, магазини и складове“, като се изменя конкретното му предназначение в „за ЖС, маг. и ПГ“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.600.815 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), което е допустимо в устройствена зона „Смф“, съгласно т. 12 на Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО. Изменя се частично регулационната граница между УПИ I и XIII-„за озеленяване и инж.инфраструктура“ за привеждане на регулационната граница по имотна.

Предвид горното, за одобряване на ПУП-ИПР е налице основанията по чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно отреждане на УПИ за имота в КК и привеждане на част от регулационната граница с УПИ XIII по имотната на ПИ 68134.600.815, докато за промяна в конкретното предназначение на новото УПИ се изпълнява фактическия състав на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ е осигурено с 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 се предвижда високоетажна, жилищна сграда на свързано застрояване със застрояването в УПИ II-1143 с преходи в етажността, съответно: 1ет.-Н=3.60м., 6ет.-Н=18.0м., 7ет.-Н=21.0м., 8ет.-Н=24.0м. и 9ет.-Н=27.0м.

Предложеното изменение на действащ ПЗ е съобразено с параметрите на устройствената зона по действащ ПУП - „Смф“.

ИПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

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

Паркирането се осигурява в границите на УПИ с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазена нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

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

Застрояването е съобразено с допустимите параметри на устройствена зона „Смф“, съгласно ОУП на СО.

С оглед на това е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД със становище от 20.09.2023 г. от „ЕРМ Запад“ ЕАД; писмо изх. № ЖИ-37882/29.08.2023 г. на ДП „НКЖИ“; изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-4910/24.08.2023 г.

Представени са експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 22.11.2023 г., със забележка: „№6 и № 7 да се компенсират 1:1, останалата растителност да се запази“ и удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД002-20-5/2016 г. на МРРБ-№ 25-212290/14.08.2024 г.

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. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ 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. 21, ал. 2, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена категория (Смф) по т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 към ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-38/11.06.2023 г., т. 10, утвърден от кмета на Столична община с изх. № СОА20-РД91-472-(181)/03.07.2024 г.

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63В, УПИ I-815-„за офиси, магазини и складове“ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.600.815 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) и контактен УПИ XIII-„за озеленяване и инж. инфраструктура“, за образуване на нов УПИ I-815-„за ЖС, маг. и ПГ“, отпадане на „сервитут за застрояване с нежилищни сгради“ и „сервитут за застрояване с жилищни сгради“, район „Подуяне“, съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63В, нов УПИ I-815-„за ЖС, маг. 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 одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (<https://nag.sofia.bg>) 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 собствениците на ПИ с идентификатор 68134.600.815, нов УПИ I-815-„за ЖС, маг. и ПГ“, предмет на плана и на собствениците и носители на

ОВП на ПИ с идентификатори 68134.600.1144; 68134.600.1374; 68134.600.1375; 68134.600.853; 68134.600.2078 – 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 „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.

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Бо... За



