



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

РЕШЕНИЕ № 527

на Столичния общински съвет

от 23.07.2015 година

За одобряване на изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. НПЗ "Хаджи Димитър - Малашевци" (нова м. "Хаджи Димитър - част"), кв. 11, УПИ I-общ.-„за СО Автотранспорт" и X-„за озеленяване", създаване на нови УПИ I-общ.-„за СО Автотранспорт", V-1384-„за производство, складове, магазини, офиси, ТП и ПГ", VI-952, VII-953, VIII- 951, IX-1372-„за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ", X-943- „за обществено обслужване, ТП и ПГ", изменение на улична регулация и одобряване на работен устройствен план (РУП).

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-474/17.12.2013 г. от „Джи пойнт плюс" ООД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план - Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I общ. - за СО Автотранспорт за образуване на нов УПИ V1247,1248,1249,1250,1251, кв. 11, м. „Хаджи Димитър", район „Подуяне".

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за исканото изменение; скица за имот с пл. № 1271 с вписана забележка, че имоти с пл. №№ 1247, 1248, 1249, 1250, 1251 са части от новообразуван имот № 1271; комбинирана скица.

На 28.01.2014 г. са внесени допълнително: пълномощно; нотариален акт № 109, том X, рег. № 13142, дело № 1683/18.12.2013 г. за поземлен имот с пр.пл. № 1371, представляващ реална част от имот с пл. № 1271 на името на „Джи пойнт плюс" ООД.

Служебно по преписката са приложени: Решение № 271/30.05.2013 г. на СОС с извадка в частта на кв. 11; 2 бр. възражения срещу Решението на СОС; заповед № РД-09-50-333/20.03.2006 г. на Главния архитект на София - текстова и графична част; заповед № РД-50-09-232/04.07.1990 г. на Главния архитект на София - текстова и графична част в частта на кв. 11.

След становище на отдел „Правен" от 04.03.2014 г. с писмо изх. № ГР- 70-00-474/10.03.2014 г. са дадени указания на заявителя.

Със заявление вх. № ГР-70-00-474/14.05.2014 г. са представени молби от ТПК „Освобождение“ и „Еврокале“ ЕООД за съгласие с внесеното мотивирано предложение от „Джи поинт плюс“ ООД и искане за присъединяване към процедурата, както и за оттегляне на подадените от тях възражения срещу Решение № 271/30.05.2013 г. на СОС. Приложен е нотариален акт № 176, том I, рег. № 1428, дело № 161/03.06.2008 г. за поземлен имот с пл. № 943 на името на „Еврокале“ ЕООД и нотариален акт № 115, том VIII, рег. № 11268, дело № 1416/30.12.2008 г. за поземлен имот с пл. № 1251, 1247, 1248, 1249, 1250 на името на ТПК „Освобождение“.

А.х. дело № 1897/2014 г. на АССГ, II отделение, 36 състав е прекратено поради оттегляне на жалбите по отношение на ТПК „Освобождение“ и „Еврокале“ ЕООД.

Със заявление вх. № ГР-70-00-474 от 23.05.2014 г. и 02.06.2014 г. са внесени нови мотивирани предложения от „Джи поинт плюс“ ООД и Атанас Божков, Цвети Денков и Светослава Денкова /за ПИ № 939/.

Със заявление вх. № ГР-70-00-474/12.06.2014 г. от „Джи поинт плюс“ ООД е внесено ново мотивирано предложение в обхват: ПИ с пл. №№ 1271, 943, 951, 952, 953 /без имот с пл. № 939/.

Заявлението с приложените към него доказателства е разгледано от отделите на НАГ и са представени техните становища.

Мотивираното предложение е разгледано и прието от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-51/08.07.2014 г., т. 1.

Със заповед № РД-09-50-578/15.07.2014 г. на Главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план - Изменение на план за регулация и застрояване обхвата на УПИ 10бщ.-за СО Автотранспорт за урегулиране на имоти с пл. № 1271, 943, 951, 952, 953 с предвидено застрояване, кв. 11, м. „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

С писмо изх. № ГР-70-00-474/15.07.2014 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителите за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № ГР-70-00-474/11.09.2014 г. е внесен за одобряване проект с обяснителна записка. Приложени са: пълномощно; нотариален акт № 145, том IV, рег. № 5880, дело № 619/18.06.2014 г., с който „Джи поинт плюс“ ООД се признава за собственик на ПИ с пр.пл. № 1377, образуван от ПИ пр.пл. № 1371, 1373 и 1376, последните образувани от ПИ № 1271 /нов пр.пл. № 1372/; скица-проект за нанасяне на нови ПИ с №№ 1371, 1372, 1373; комбинирана скица; нотариален акт № 176, том I, рег. № 1428, дело № 161/03.06.2008 г. за ПИ № 943 на името на „Еврокале“ ЕООД; скица от район „Подуяне“ за ПИ № 943; нотариален акт № 115, том VIII, рег. № 11268, дело № 1416/30.12.2008 г. за поземлен имот с пл. № 1251, 1247, 1248, 1249, 1250 на името на ТПК „Освобождение“; скица от район „Подуяне“ за ПИ № 1271; скица-проект за нанасяне на ПИ с №№ 1372 и 1377; комбинирана скица.

Със заявление вх. № ГР-70-00-474/25.09.2014 г. са представени: съгласуван проект и изходни данни от „Софийска вода“ АД от 09.2014 г.; съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 19.08.2014 г.; нотариален акт № 109, том X, рег. № 13142, дело № 1683/18.12.2013 г. за поземлен имот, с който ТПК „Освобождение“ продава на „Джи пойнт плюс“ ООД ПИ с пр.пл. № 1371, представляващ реална част от ПИ № 1271 /нов пр.пл. № 1372/; нотариален акт № 169, том II, рег. № 2860, дело № 300/26.03.2014 г., с който ТПК „Освобождение“ продава на „Джи пойнт плюс“ ООД ПИ с пр.пл. № 1373; нотариален акт № 143, том IV, рег. № 5862, дело № 619/18.06.2014 г., с който ТПК „Освобождение“ продава на „Джи пойнт плюс“ ООД ПИ с пр.пл. № 1376.

С писмо изх. № ГР-70-00-474/03.10.2014 г. проектът е изпратен за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ до кмета на район „Подуяне“.

На 28.10.2014 г. е внесено мотивирано предложение за ОД, съгласувано от отдел „ОБД“-СО на 15.10.2014 г. и ОПП-СДВР /становище рег. № ОД 4242/15.10.2014 г./.

На 05.11.2014 г. е постъпило становище от собственика на сграда в УПИIV.

На 06.11.2014 г. е постъпило писмо № 6602-106-/7/ от 03.11.2014 г. от район „Подуяне“ с приложена заповед № РД-09-99/31.10.2014 г. за провеждане на обществено обсъждане на проекта.

С писмо № 6602-106-/11/ от 02.02.2015 г. на кмета на район „Подуяне“ проектът е върнат след проведено съобщаване и обществено обсъждане. Приложени са доказателства за начина на провеждането им, както и постъпили възражения.

На 30.03.2015 г. са внесени: геодезическо заснемане на дървесната растителност, заверено от Дирекция „Зелена система“ при СО на 12.11.2014 г. въз основа на становище на ПКООСЗГ при СОС от 04.11.2014 г.; Решение № 05/2014 г. на директора на РИОСВ-София за поправка на ОФГ и Решение № СО-40-ЕО/2014 г. на директора на РИОСВ-София да не се извършва екологична оценка на ПУП; скица за имот с пл. № 1384, нанесен със заповед № РД- 09-22/06.03.2015 г. на кмета на район „Подуяне“.

Проектът е разгледан и приет със служебно предложение от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-25/07.04.2015 г., т. 9. Същото е изпратено на заявителя с писмо изх. № ГР-70-00-474/17.04.2015 г.

На 04.05.2015 г. са внесени: разрешение за строеж № 707/29.08.2005 г. за УПИ VIII, кв. 11; топографски план от 07.2006 г. за УПИ IV-1194, общ., трасировъчен план, одобрен архитектурен проект; геодезическо заснемане; декларация от Александра Маленкова като собственик на ПИ № 952 за съгласие с проекта; декларация от Надежда Колева и Валентин Колев като собственици на ПИ № 952 за съгласие с проекта; декларация от Иван Тарински като собственик

на ПИ № 952 за съгласие с проекта; декларация от Александър Александров като собственик на ПИ № 951 за съгласие с проекта; декларация от Александър Александров като собственик на ПИ № 953 за съгласие с проекта.

С решение по протокол № ЕС-Г-45/23.06.2015 г., т. 6 е допълнено служебното предложение по протокол № ЕС-Г-25/07.04.2015 г., т. 9 регулационната линия южно на кв. 11 да се котира на три метра от бордюрната линия.

Корекциите са отразени в проекта с оранжев цвят.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственици на поземлен имот с пл. № 1384, имот пл. № 1372 и имот пл. № 943, попадащи в границите на УПИ I общ-за СО Автотранспорт, кв. 11, м. „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Съгласие с проекта е изразено с декларации от собствениците на имоти с пл. №№ 951, 952 и 953.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД- 50-09-232/04.07.1990 г. на Главния архитект на София, заповед № РД-09-50-333/20.03.2006 г. на Главния архитект на София и Решение № 271/30.05.2013 г. на СОС.

Имот с пл. № 1271 е нанесен в кадастралния план със заповед № РД-09-541/06.11.2009 г. Със заповед № РД-09-22/06.03.2015 г. на кмета на район „Подуяне“ от ПИ № 1271 са образувани и нанесени имоти с пл. №№ 1384 и 1372. Имот с пл. № 943 е нанесен в кадастралния план със заповед № РД-09-1/02.01.2008 г. на кмета на район „Подуяне“.

С проекта за ИПР се изменят границите на УПИ I общ.-за СО Автотранспорт, кв. 11 по искане на собствениците на имоти с пл. № 1384, 1372 и 943, попадащи в него с цел урегулирането им в нови УПИ V-1384-„за производство, складове, магазини, офиси, тп и пг“, IX-1372-„за обществено и жилищно строителство, тп и пг“ и УПИ X-943-„за обществено обслужване, тп и пг“ по имотни граници. Урегулирането на имот с пл. № 1384 и съществуващото застрояване в имот с пл. № 952 налага от гледна точка на целесъобразност и икономичност в устройственото планиране да се урегулират по имотни граници с предвидено в тях застрояване и имоти с пл. №№ 951, 952 и 953 в нови УПИ VI952, VII953 и VIII951. Съгласие с проекта е изразено от собствениците на тези имоти с декларации. Границите и предназначението на УПИ IV-1194, общ.-„за производство, складове и офиси“ от кв. 11 по действащ план не се изменят.

Имоти с пл. №№ 938, 939, 940 и 941 не са предмет на настоящото производство, поради което остатъка от кв. 11 остава с предназначението и

отреждането си по действащ план - УПИ I-общ-за СО Автотранспорт. Урегулирането на тези имоти с предвидено за тях застрояване може да стане в самостоятелно производство по инициатива на собствениците им.

С оглед урегулирането на имотите - предмет на плана по границите им в кадастралния план се изменя регулацията на задънена улица „Маркови кули“ по о.т.258 до о.т.259, като същата се редуцира до о.т.259а. Изменя се профила на улица „Иван Маринов Йончев“ между о.т.255 и о.т.258, улица „Скайлер“ между о.т.255 - о.т.256 и улица „Васил Петлешков“ по о.т.260 - о.т.261, както и профила на улица по о.т.261 - о.т.261а - о.т.261б - о.т.256а - о.т.256, като се заличава УПИ X-„за озеленяване“.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ се осигурява по действащата улична регулация, одобрена с Решение № 271/30.05.2013 г. на СОС и изменената такава.

С горното е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване проекта за ПУП - ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ - промяна в устройствените условия, при които са изработени действащите планове с попълване в кадастралния план на имоти с пл. №№ 1384, 1372, 943, 951, 952, 953 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение урегулиране имотите на заявителите.

Имотите - предмет на плана попадат в зона „Смф“, в която е допустимо исканото предназначение.

С оглед на горното, проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Урегулирането на имотите в самостоятелни УПИ е основание за предвиждане и на самостоятелно застрояване за тях. С проекта за ПЗ в новообразуваните УПИ се предвижда свързано застрояване при спазване нормата на чл.21, ал.2 от ЗУТ и потвърждаване на част от съществуващото застрояване в нови УПИ V, VI и IX.

Застрояването се съобразява с параметрите на устройствена зона „Смф“ с цел максимално усвояване на територията.

За одобряване на проекта за ПУП - ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение застрояването в имотите на заявителите и далите съгласие с проекта собственици на имоти с №№ 952, 953, 951.

За УПИ - предмет на плана изработването на РУП е задължително на основание чл. 113, ал. 2 от ЗУТ - предвидено свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота. Предвид наличието на предвидено свързано застрояване по предходен план между УПИ IV1194,общ.-„за производство, складове и офиси“ и УПИ I общ.-за СО Автотранспорт, което не е реализирано изцяло и във връзка с ИПРЗ, които водят до наличие по проект на свързано застрояване вече в три УПИ, то РУП се изработва и за УПИ IV-1194,общ.-„за производство, складове и офиси“.

На основание чл. 113, ал. 5 от ЗУТ, РУП се изработва едновременно с ИПРЗ.

РУП регламентира застрояването в УПИ при спазване на нормите на чл. 21, ал. 2, чл. 35 връзка с чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ.

Горното се доказва с проекта за РУП и обяснителната записка.

Паркирането е осигурено в рамките на УПИ с новопредвидено застрояване на подземни и надземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект, който отговаря на мотивираното предписание, проектът е съобщен на заинтересованите лица, проведено е обществено обсъждане, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Имотите попадат в устройствена зона "Смесена многофункционална зона" /Смф/, в която, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 12, е допустимо конкретното предназначение на УПИ да е „за жилищно строителство" и предвиденото застрояване.

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

Планът за регулация е изработен върху действащ кадастрален план, с което е спазено изискването на § 6, ал. 7 от ПР на ЗУТ.

Изпълнени са изискванията за съгласуване на проекта със „Софийска вода" АД и „ЧЕЗ Разпределение България" АД. Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и чл. 125, ал. 7 от ЗУТ. Представен е съгласуван от компетентните органи ТКП-ОД.

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. Реализацията му не предвижда изразходване на бюджетни средства на Столична община.

Компетентен да одобри проекта за ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда недвижими имоти - собственост на юридически лица за изграждане на обект - улица - публична общинска собственост - основание по чл. 21, ал. 7 във връзка ал. 1 от ЗОС.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1, § 6, ал. 7 от ПР на ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 113, ал. 1, 2, 4 и 5, чл. 21, ал. 2, чл. 35 връзка с чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ; чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, т. 12 от

Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-25/07.04.2015 г., т. 9 и № ЕС-Г-45/23.06.2015 г., т. 6

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на м. НПЗ „Хаджи Димитър - Малашевци" (нова м. "Хаджи Димитър - част"), кв. 11, УПИ I-общ.-, за СО Автотранспорт" и УПИ X-, за озеленяване", обособяване на нови УПИ I-общ.-, за СО Автотранспорт", V-1384-, за производство, складове, магазини, офиси, ТП и ПГ", VI 952, VII 953, VIII 951, IX 1372-, за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ", X 943-, за обществено обслужване, ТП и ПГ", изменение на улична регулация по о.т.258-258а-259а; по о.т.258- 257-255; по о.т.255-256; по о.т.256-256а-261б; по о.т.261-261а-261б; по о.т.260-261 по кафявите и зелени линии, цифри, текст, заштриховки и зачертавания с корекциите в оранжев цвят, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за застрояване на м. НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци" (нова м. "Хаджи Димитър-част"), кв. 11, УПИ V 1384-"за производство, складове, магазини, офиси, ТП и ПГ", УПИ VI 952, УПИ VII 953, УПИ VIII 951, УПИ IX 1372-"за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ", УПИ X 943-"за обществено обслужване, ТП и ПГ", съгласно приложения проект.

3. Работен устройствен план за м. НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци" (нова м. "Хаджи Димитър-част"), кв. 11, УПИ IV1194, общ.-"за производство, складове и офиси", УПИ V 1384-"за производство, складове, магазини, офиси, ТП и ПГ", УПИ VI 952, УПИ VII 953, УПИ VIII 951, УПИ IX 1372-"за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ", УПИ X 943-"за обществено обслужване, ТП и ПГ", съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за застрояване и 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.

Решението 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.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Подуяне“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правен“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 23.07.2015 г., Протокол № 86, точка 34 от дневния ред, по доклад № СО15-6600-3821/06.07.2015 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков