



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 224

на Столичния общински съвет

от 07.04.2022 година

За одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на плана за улична регулация при кръстовище с о.т.271=179б в частта на ПИ с идентификатор 68134.600.877, изменение на плана за регулация на УПИ IV-879 „за офиси, магазини и складове“, УПИ I-878, 879, 880, 881 и на контактни УПИ II-880 „за офиси, магазини и складове“ и УПИ V-881 „за офиси, магазини и складове“, изменение на плана за застрояване и работен устройствен план на нови УПИ III-878 „за офиси, магазини, складове и гаражи“ и УПИ IV-877,879 „за жилища, офиси, магазини и гаражи“, кв.10в, м. „Хаджи Димитър- част“, район „Подуяне“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ17-ГР00-1022/15.05.2017 г. от Стилиян Григоров, пълномощник на Георги Стоянов, Веселина Кичукова, Соня Григорова, Евгени Бояджиев, Любен Бояджиев, Елица Бояджиева, като собственици на ПИ с идентификатори 68134.600.877 и 68134.600.879, с искане за даване на разрешение за изработването на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) на м. „Хаджи Димитър-част“, кв.10в, УПИ III-877, 878-„за офиси, магазини и складове“, УПИ IV-879-„за офиси, магазини и складове“.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; скици на имотите, издадени от АГКК; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР; пълномощни; мотивирано предложение за ПУП с обяснителна записка; удостоверения за пълна проектантска правоспособност.

С молба вх. № САГ16-ТП00-300-[7]/28.12.2017 г. собствениците на поземлени имоти (ПИ) 68134.600.877 и 68134.600.878 са заявили искане да бъде прекратена процедурата по одобряване на ПР за м. „Хаджи Димитър-част“, кв.10в, УПИ III-877, 878-„за офиси, магазини и складове“, поради непредставяне на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; удостоверения за наследници; комбинирана скица за пълна или частична

идентичност по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скици от АГКК-СГКК-гр. София; пълномощни; копие от Решение № 271 от 30.05.2013 г. на СОС-текстова и графична част за одобряване на проект за ПРЗ и план-схеми на инженерната инфраструктура на м. „Хаджи Димитър-част“.

Молбата е разгледана от ОЕСУТ, като с протокол № ЕС-Г-1/09.01.2018 г., т.4 е взето решение главният архитект на СО да внесе в СОС доклад за прекратяване на производството.

С Решение № 131 по протокол № 49/15.03.2018 г. СОС прекратява производството по одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация (ПУП-ПР) за УПИ III-877, 878-„за офиси, магазини и складове“, кв.10в, попадащ в обхвата на т.5 от Решение № 271/30.05.2013 г. на СОС, с което е одобрен ПРЗ, план за улична регулация и план-схеми на техническата инфраструктура на м. „Хаджи Димитър-част“, район „Подуяне“, който с тази точка „не се одобрява“, поради непредставен предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1022-[2]/27.03.2018 г. зам. кмет на Столична община информира главния архитект на Столична община и кмета на район „Подуяне“ за Решение № 131 по протокол № 49/15.03.2018 г. СОС, като решението е изпратено за по-нататъшно процедиране с писмо вх. № САГ17-ГР00-1022-[3]/05.04.2018 г.

С писма изх. № САГ17-ГР00-1022-[4]/24.04.2018 г. и изх. № САГ17-ГР00-1022-[5]/24.04.2018 Решението на СОС е изпратено до главния редактор на „Държавен вестник“ и до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1022-(6)/11.06.2018 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че процедурата по съобщаването е приключила. Решението е обнародвано в ДВ, бр. 37/04.05.2018 г. В законоустановения срок за обжалване възражения не са получени.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1022[8]/30.07.2018 г. от Стилиян Григоров, пълномощник на Евгени Бояджиев, Любен Бояджиев, Елица Бояджиева, Георги Стоянов, Веселина Кичукова, Соня Григорова, с искане за даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-878, 879, 880, 881 и УПИ IV-879, кв. 10в, м. „Хаджи Димитър-част“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменение на УПИ IV-879-„за офиси, магазини и складове“ и образуване на нови УПИ IV-877,879 „за жилища, офиси и магазини“ (ПИ с идентификатор 68134.600.877 и 68134.600.879) и остатъчен УПИ без номер; обяснителна записка; задание; нотариален акт № 64, том LLLXLII, дело № 37610/1997 г.; нотариален акт № 68, том XXVII, дело № 4227/1983

г.; нотариален акт № 67, том XXVII, дело № 4226/1983 г.; скица № 15-216872/05.05.2016 г., издадена от СГКК-София за поземлен имот с идентификатор 68134.600.877; скица № 15-233826/16.05.2016 г., издадена от СГКК-София за поземлен имот с идентификатор 68134.600.879; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документи за проектантска правоспособност; пълномощни; удостоверение за наследници изх. № 713/18.04.2018 г.

По преписката във връзка с първоначалното заявление за ИПРЗ от 15.05.2017 г. и последващо искане за прекратяване на производството по одобряване на ПР за проектен УПИ III-877,878 по Решение № 271/03.05.2013 г. на СОС е приложена молба вх. № САГ16-ТП00-300-[7]/28.12.2017 г. от Евгени Бояджиев, Любен Бояджиев, Елица Бояджиева, Георги Стоянов, Веселина Кичукова, Соня Григорова, Михаела Георгиева, Екатерина Шанова, Николина Щерева и Десислава Щерева - всички собственици на ПИ 68134.600.877, 68134.600.878 и 68134.600.879 за продължаване на производството по ИПРЗ на УПИ I и IV след прекратяване на производството по цялостния план.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства - КТ и ИМ“, „Геодезически и кадастрални дейности“ и „Правно-нормативно обслужване“.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1022-[9]/24.10.2018 г. заявителите допълнително са представили документ за собственост и удостоверение за наследници.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-953/07.12.2018 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на проект за изменение на подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ I-878, 879, 880, 881 и УПИ IV-879, (ПИ с идентификатори 68134.600.877, 68134.600.878 и 68134.600.879), кв.10в, м. „Хаджи Димитър-част“, район „Подуяне“

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1022-[10]/13.12.2018 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“, с копие до пълномощника на заявителите за сведение и изпълнение на разпоредбата на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1022-[11]/08.03.2019 г. е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план - ИПРЗ на УПИ I-878, 879, 880, 881 и УПИ IV-879-„за офиси, магазини и складове“ и образуване на нови УПИ III-878-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ IV-877, 879-

„за жилища, офиси и магазини", кв. 10в, м. „Хаджи Димитър-част". Към заявлението са приложени: пълномощни от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.600.878 и документ за платена административна такса.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1022-[12]/26.03.2019 г. заявителите са уведомени, че не са изпълнили задължителните предписания на отделите в НАГ, посочени в заповед № РА50-953/07.12.2018 г. на главния архитект на Столична община.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1022-[13]/28.05.2019 г. са представени декларация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО за липса на съществуваща дървесна растителност, заверена от отдел „БДПП" на 07.06.2019 г. и нотариално заверен предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, с който са определени квотите на страните в новообразувания УПИ IV-877, 879.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1022-(14)/31.07.2019 г. заявителите са уведомени, че е налице несъответствие на данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община по отношение на границата между УПИ I и УПИ II от кв.10в, поради което проекта следва да се преработи като се спази разпоредбата на чл.43 от ЗУТ.

Със заявления вх. № САГ17-ГР00-1022-[15]/31.10.2019 г. и вх. № САГ17-ГР00-1022-(16)/18.11.2019 г. са внасяни коригирани проекти за ПУП - ИПРЗ за нови УПИ III-878-„за офиси, магазини и складове" и УПИ IV-877, 879-„за жилища, офиси, магазини и гаражи".

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1022-[17]/16.01.2020 г. са внесени проект за работен устройствен план (РУП) и геодезическа снимка.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1022-[18]/30.01.2020 г. проектите са изпратени на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ на кмета на район „Подуяне" за съобщаване на заинтересованите страни по чл. 131 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1022-[19]/17.08.2020 г. кметът на район „Подуяне" е удостоверил, че проектът за ПУП е обявен на заинтересованите страни и в законоустановения срок за обжалване не са получени възражения. Към писмото са представени доказателства за извършеното обявяване и копие от протокол на РЕСУТ № 8/03.08.2020 г., т. 1 със служебни забележки.

Проектът е разгледан от отделите в НАГ.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС- Г- 12/02.03.2021 г., т. 8 ОЕСУТ е взел следното решение:

„Служебни предложения:

- Да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР, съгласно чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02- 20-5/15.12.2016 г. за ССПККР;

- Да се представи становище от директора на РИОСВ-София.

- Между едноетажното застрояване в УПИ IV и застрояването в УПИ III се прилага нормата на чл.32, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, а не чл.31, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, което следва да се отрази в проекта като корекция.

-Извадката от плана на застрояване и изменението да са на един чертеж;

- В проекта вместо УПИ III-877,878, който е изключен от Решение на СОС № 271/30.05.2013 г. по т. 5 поради непредставен договор по чл.15/17 от ЗУТ и за същия е прекратена процедурата с решение на СОС № 131/15.03.2018 г., да се изпише УПИ I-878, 879, 880, 881 по действащия план, одобрен със заповед № РД-09-50-252/10.05.1999 г.

- Уважава забележката на РЕСУТ при район „Подуяне" по т.1 - да се допълни чертежа с пропуснатите разстояния, по т.2 - да се нанесе таблицата с параметрите в чертежите за ИПЗ и РУП в черен цвят, като се добави графа „забележки" и там се укажат подземните гаражи - ПГ. По т.3 - приложена е заверена документация по чл.19 от ЗУЗСО.

Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му."

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1022-[20]/01.04.2021 г. до заявителите е изпратено копие от протокол № ЕС-Г-12/02.03.2021 г., т.8 на ОЕСУТ за изпълнение на служебните предложения.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1022-[21]/20.08.2021 г. са внесени коригирани проекти по решението на ОЕСУТ; писмо изх. № 3780-6988/28.07.2021 г. на директора на РИОСВ, че не е необходимо провеждане на процедура по Глава втора от Наредбата за ОС и удостоверение по чл.65, ал.2, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ изх. № 25-191118/01.07.2021 г. на АГКК.

Със заявления вх. № САГ17-ГР00-1022-[22]/13.12.2021 г., вх. № САГ17-ГР00-1022-[23]/21.12.2021 година и вх. № САГ17-ГР00-1022[24]/14.01.2022 г. са внесени коригирани проекти за ПУП - РУП и ИПРЗ.

Служебно е установено съответствие на цифровия модел на проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряването на ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ, като собственици на ПИ с идентификатори 68134.600.877, 68134.600.878 и 68134.600.879, което се установява от приложените по административната преписка документи за собственост и скици.

Имотите попадат в урегулирана територия, като действащите планове за регулация и застрояване са ПРЗ на м. НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци", одобрен със заповед № РД-50-09-232/04.07.1990 г. на главния архитект на София; ЧИРП за кв.10, 10а, 10б, 10в, одобрен със заповед №

РД-09-50-251/10.05.1999г. и заповед за ОФГ № РД-09-50-172/03.04.2000 г. на главния архитект на София; ПРЗ на м. „Хаджи Димитър-част“, одобрен с Решение № 271 от 30.05.2013 г. на СОС. С Решение на СОС № 131 по Протокол № 49/15.03.2018 г. е прекратено производството по одобряване на ПУП-ПР за УПИ III-877, 878-„за офиси, магазини и складове“ от кв.10в, попадащ в обхвата на т.5 от Решение № 271 от 30.05.2013 г. на СОС, с което е одобрен ПРЗ на м. „Хаджи Димитър-част“, който в тази точка „не се одобрява“.

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

С проекта за ИПР се предвижда изменение на УПИ IV-879 „за офиси, магазини и складове“ и УПИ I-878, 879, 880, 881 за образуване на нови УПИ III-878 „за офиси, магазини, складове и гаражи“ и IV-877,879 „за жилища, офиси, магазини и гаражи“ по имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.600.877 и 68134.600.879, при което се изменят общите регулационни граници на УПИ IV-877,879 с контактни УПИ II-880 „за офиси, магазини и складове“ и V-881 „за офиси, магазини и складове“ и изменение на уличната регулация при кръстовище с о.т.271=179б, в частта на ПИ с идентификатор 68134.600.877.

Предназначението на новите УПИ е допустимо в устройствена зона „Смф“, в която попадат имотите.

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

Основание за ИПР е нормата на чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ по отношение привеждане на регулационните граници по имотните и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, относно обединяване на ПИ 68134.600.877 и 68134.600.879 в общ УПИ IV, както и по отношение на конкретното предназначение.

За одобряване на проекта за ИПР на нов УПИ IV-877,879 „за жилища, офиси, магазини и гаражи“ е предоставен нотариално заверен предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от различни лица.

Изменението на плана за регулация (ИПР) обуславя искането за изменение по отношение на застрояването (ИПЗ). С изменението на плана за застрояване в новообразувания УПИ IV-877,878-„за жилища, офиси, магазини и гаражи“ се предвижда застрояване с етажност „М/Г+4“ и с етажности „М/Г+6“ и „1М/Г“, както и подземни гаражи, свързано застроено на страничната граница с УПИ V-881-„за офиси, магазини и складове“ с етажност „7“ и „1М“.

В нов УПИ III-878 „за офиси, магазини, складове и гаражи“ е предвидено свободностоящо основно застрояване с етажност „М/Г+3“

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

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

Предвид свързаното застрояване в повече от два УПИ и на основание чл.113, ал.2, във връзка с чл.114, ал.1, т.1 от ЗУТ изработването на РУП е задължително.

Работният устройствен план се изработва едновременно с проекта за ИПЗ на основание чл.113, ал.1, ал.2, предложение първо и ал.5 от ЗУТ.

С РУП е определено разположението и очертанието на сградата в план. Котирани са минимално изискуемите разстояния. С РУП се определят броя на етажите, вида и наклона на покривите, като калканите на сградите се покриват напълно по вертикала и хоризонтала, съгласно изискването чл.21, ал.2 от ЗУТ.

Спазено е изискването на чл.31, ал.2 от ЗУТ.

С проекта е доказано спазването на нормата на чл.32, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ.

Спазено е изискването на чл.74, ал.2 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за ПНУОВТУЗ, че котата на билото не може да превишава с повече от 4,5 м. котата на корниза, стрехата или ограждащата стена.

Гарирането е осигурено в границите на новообразуваните УПИ с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл.43, ал.1 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в зона - Смесена многофункционална зона - „Смф“. Предвиденото застрояване и отреждане е допустимо в тази устройствена зона, съгласно т.12 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, представеният проект 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.

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.

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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.21, ал.7 от ЗОС органът, компетентен да одобри проекта за ПУП е Столичен общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, чл.136, ал.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, 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.15, ал.3 от ЗУТ, чл.32, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.43, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, чл.113, ал.1, 2, 4 и 5, във връзка с чл.114, ал.1, т.1 от ЗУТ, устройствена категория по т.12 („Смф“) от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-12/02.03.2021 г., т.8 на ОЕСУТ

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за улична регулация при кръстовище с о.т.271=179б, в частта на ПИ с идентификатор 68134.600.877, по кафявите линии, зачертавания и щриховки, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация на УПИ IV-879 „за офиси, магазини и складове" и УПИ I-878, 879, 880, 881, кв.10в, м. „Хаджи Димитър-част", район „Подуяне" и образуване на нови УПИ III-878 „за офиси, магазини, складове и гаражи" и УПИ IV-877, 879 „за жилища, офиси, магазини и гаражи" в границите на ПИ с идентификатори 68134.600.877, 68134.600.878 и 68134.600.879, при което се изменят общите регулационни граници на контактни УПИ II-880 „за офиси, магазини и складове" и УПИ V-881 „за офиси, магазини и складове", по зелените линии, цифри, текст, зачертавания и щриховки, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване на нови УПИ III-878 „за офиси, магазини, складове и гаражи" и УПИ IV-877, 879 „за жилища, офиси, магазини и гаражи", кв. 10в, м. „Хаджи Димитър-част", район „Подуяне", съгласно приложения проект.

4. Работен устройствен план на нов УПИ IV-877, 879 „за жилища, офиси, магазини и гаражи", кв.10в, м. „Хаджи Димитър- част"., район „Подуяне", съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

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 вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

На основание чл.15, ал.7 от ЗУТ разрешение за строеж за УПИ IV-877, 879 „за жилища, офиси, магазини и гаражи“, кв.10в, м. „Хаджи Димитър-част“ се издава след представяне на окончателен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

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.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 07.04.2022 г., Протокол № 53, точка 18 от дневния ред, по доклад № СОА17-ВК66-4819/5/17.03.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев