



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 № 36

на Столичния общински съвет

от 08.12.2011 година

За приемане на проект за подробен устройствен план - план - извадка - план за регулация и застрояване на м. НПЗ "Хаджи Димитър", кв.15а, УПИ XII-1212-"за склад, офиси и подземни гаражи" и УПИ XIII-1242-"за склад, офиси и подземни гаражи" и улици от о.т.2б-2а-3-4-54а и по о.т.2б-2в-2г-2д.

В Направление "Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-377/30.07.2010 г. от "Бенкомерс" ООД за допускане на устройствена процедура - изработване на проект за план - извадка - ПРЗ за УПИ XII-1212- "за склад, офиси и подземни гаражи" и УПИ XIII-1242- "за склад, офиси и подземни гаражи", кв.15а, к.л.296, м. НПЗ "Хаджи Димитър", Район "Подуяне".

Към заявлението е приложено пълномощно на Дора Миланова Давидова, удостоверение за актуално състояние на "Бенкомерс" ООД, скица на имот № 1242 и № 1212, нотариален акт № 074, том II, рег. № 7032, дело № 274 от 12.10.2004 г. за дарение на недвижим имот пл. № 1212 на Костадин Василев Пешев и Румен Василев Пешев, нотариален акт № 21, том I, рег. № 1555, дело № 20 от 31.03.2006 г. за продажба на недвижим имот пл. № 1242 на "Бенкомерс" ООД, мотивирано предложение и обяснителна записка.

Представен е Предварителен договор с нотариална заверка на подписите от 30.07.2010 г., с който на основание чл.15, ал.3 от ЗУТ "Бенкомерс" ООД прехвърля на Костадин Василев Пешев и Румен Василев Пешев реално обособена част от имот пл. № 1242 по точки с номера 17, 18, 19, 20, 24, 26, 27, 28, 29, 30 и 31 по скица - предложение, неразделна част от договора, а Костадин Василев Пешев и Румен Василев Пешев прехвърлят на "Бенкомерс" ООД, реално обособена част от имот пл. № 1212 по точки с номера 15, 16, 25 и 31 по скица - предложение, неразделна част от договора, като същите се съгласяват "Бенкомерс" ООД да стане изключителен собственик на нов УПИ XI-1242 по точки с номера 1,3, 15, 16, 24, 25 и 31, а Костадин Василев Пешев и Румен Василев Пешев да станат изключителни собственици на УПИ XI-1212 по точки с номера 14, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 и 31.

С решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-87/12.10.2010 г., т.41 е прието мотивираното предложение при спазване изискванията на отделите в ДАГ.

Със заповед № РД-09-50-1705/28.10.2010 г. на главния архитект на СО е допуснато да се изработи ПУП-план-извадка, ПРЗ в съответствие с ОУП на СО в обхват на поземлени имоти с № 1212 и № 1242.

С писмо изх. № ГР-70-00-377/08.11.2010 г. заповедта е изпратена до кмета на Район "Подуяне" за сведение и изпълнение.

С писмо рег. инд. 66-02-252/17.11.2010 г. главният архитект на Район "Подуяне" изпраща уведомление за съобщаване на заповедта.

Със заявление вх. № ГР-70-00-568/14.12.2010 година е внесен за одобряване проект с обяснителна записка.

Проектът е съгласуван от арх. Г. Лазарова - проектант на територията.

С писмо изх. № ГР-70-00-377/16.12.2010 г. проектът е изпратен за съобщаване до кмета на Район "Подуяне".

Проектът е съобщен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като съгласно писмо рег. № 6602-252/16.05.2011 г. на кмета на Район "Подуяне", в законоустановения срок е постъпило 1 бр. възражение от собственици на имот № 1362 с искане за нанасяне на върнатата им имотна граница с имот пл. № 20. Представен е протокол № 7/09.05.2011 г. на РЕСУТ със становище по възражението.

Проектът е съгласуван със "Софийска вода" АД - 01.2011 г. и "ЧЕЗ Разпределение България" АД на 01.02.2011 г.

Представено е заснемане на съществуващата дървесна растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО със заверена декларация от Дирекция „Зелена система"-СО № 94-М-СП-15/10.03.2011 г.

Проектът и документите към него, както и възражението са докладвани пред ОЕСУТ и с решение по протокол № ЕС-Г-54/28.06.2011г., т.36 проектът е приет с корекции, възражението не е уважено, тъй като имотът не е в обхвата на проекта. Корекцията е нанесена със зелен цвят върху всички чертежи.

Съгласно становище на отдел "Правен" с писмо изх. № ГР-70-00-377/29.07.2011 г. проектът е върнат в Район "Подуяне" за дообявяване. С писмо рег. инд. 6602-252/15.09.2011 г. дообявеният проект е върнат без постъпили възражения.

С решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-73/20.09.2011 г. проектът е приет със становище за изпращане на СОС на основание чл.21, ал.7 от ЗОС.

Подадено е заявление вх. № ГР-70-00-377/10.10.2011 г. за даване на съгласие за одобряване на проекта и от Румен Василев Пешев и Костадин Василев Пешев.

Към преписката служебно е приложено възлагателно писмо № ТП-91-00-4/06.11.2003 г. за изработване на ПРЗ на м. НПЗ "Хаджи Димитър" и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-146/01.12.2005 година, т.1 за приемане на

предварителен ПРЗ на НПЗ "Хаджи Димитър" и № ЕС-Г-46/07.06.2011 г., т.10, с който окончателният проект е върнат за корекции.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересованите лица по чл.131, ал.1 във връзка с ал.2, т.1 от ЗУТ като собственици на имоти с № 1242 и № 1212 - предмет на плана. Спазено е изискването на чл.124, ал. 3 от ЗУТ.

За територията на м. НПЗ "Хаджи Димитър" е възложено изработването на ПРЗ с писмо изх. № ТП-91-00-4/06.11.2003 г.

За имотите не е одобряван ПУП, поради което проектът се изработва като план-извадка-ПРЗ при условията на чл.133, ал.1 от ЗУТ.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-146/01.12.2005 г., т.1 е приет предварителен ПРЗ на НПЗ "Хаджи Димитър", а с протокол № ЕС-Г-46/07.06.2011 г., т.10 окончателният проект е върнат за корекции.

Проектът е съгласуван с проектанта на ПУП, с което е спазено изискването на чл.133, ал.1, изр. последно и ал.2 от ЗУТ.

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 във връзка с чл.124, ал.3 със заявление по образец, допуснато е изработването на проект за ПИ-ПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в допускането, проектът е изработен като ПРЗ след възлагане изработването на цялостен план за м. НПЗ "Хаджи Димитър" и приет от ОЕСУТ предварителен проект и е съгласуван от проектанта на същия арх. Лазарова, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Имотът попада в устройствена зона „Смф1“, в която, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.13, е допустимо конкретното предназначение на УПИ да е „за склад, офиси и подземни гаражи“. Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на нормативите в Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

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

Планът за регулация се състои в урегулиране на имоти с пл. № 1212 и № 1242 в рамките на имотните им граници, като с Предварителен договор от 30.07.2010 г. заявителите се съгласяват да прехвърлят всеки от тях реална част от собствения си имот на другия заявител, в резултат на което всеки от заявителите да стане изключителен собственик на проектни УПИ XII-1212 и XIII-1242, а именно "Бенкомерс" ООД да стане изключителен собственик на нов УПИ XI-1242, а Костадин Василев Пешев и Румен Василев Пешев да станат изключителни собственици на УПИ XI-1212. Приема се, че в договора е допусната техническа грешка в

номерацията на УПИ. На скицата - неразделна част от същия УПИ са номерирани като УПИ XI-1242 и УПИ XII-1212; същите съответстват графично и в частта на записа на УПИ XII-1212 на внесеня проект.

С горното е спазено изискването на чл.17, ал.2, т.1 и ал.3 от ЗУТ.

Одобряване на улица от о.т.2б-2а-3-4-54а е с оглед спазване изискването на чл.14, ал.4 от ЗУТ за осигуряване на достъп по улица за новообразуваните УПИ. Задънена улица от о.т.2б-2в-2г-2д се одобрява с оглед обезпечаване бъдещото урегулиране на имот пл. № 1362.

Предвиденото застрояване с к.к.26.00 м. е допустимо, тъй като това е максимално допустимата кота корниз в устройствена зона „Смф1“.

Спазени са изискванията за разстояния.

Новопроектираната улица не е от първостепенната улична мрежа, поради което изискване за разстояние от нея до новопредвиденото застрояване няма по чл.26, ал.1 от ЗУТ. С проекта застрояването е на разстояние от уличните регулационни линии, като е котирано разстояние от 2.50 м. към улица от о.т.2б-2а-3-4-54а, поради което изискванията на закона са спазени.

Новопредвидените сгради са нежилищни и е спазено изискването по чл.35, ал.2 от ЗУТ за разстояние до вътрешните граници при свободно застрояване - не по-малко от 3 м.

Предвид горното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Паркирането е осигурено в границите на урегулираните поземлени имоти, с което е спазено изискването на чл.43, ал.1 от ЗУТ.

Изпълнени са изискванията в мотивираното предписание за съгласуване на проекта с експлоатационните предприятия - "Софийска вода" АД и " ЧЕЗ Разпределение България АД, както и изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ. Реализацията ѝ не предвижда изразходване на бюджетни средства на Столична община.

С проекта се предвижда отчуждаване на имоти - частна собственост за изграждане на обекти - публична общинска собственост - улица, поради което и на основание чл.21, ал.7 от Закона за общинската собственост компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.21, ал.7 от Закона за общинската собственост, § 6, ал.7 от ПР на ЗУТ, заповед № РД-09-3345/29.05.2008 г. на кмета на СО, чл.133, ал.1 и ал.2, чл.17, ал.2, т.1 и ал.3, чл.26, ал.1, чл.30, ал.3, чл.35, ал.1 от ЗУТ, устройствена категория по т.13 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-54/28.06.2011 г., т.36 и № ЕС-Г- 73/20.09.2011 г., т.12

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План-извадка-план за регулация на м. НПЗ "Хаджи Димитър", кв.15а, УПИ XII-1212-"за склад, офиси и подземни гаражи" и УПИ XIII-1242- "за склад, офиси и подземни гаражи" и улици по о.т.2б-2а-3-4-54а и по о.т.2б-2в-2г-2д по червените и сини линии, цифри и текст, с корекциите в зелен цвят, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на м. НПЗ "Хаджи Димитър", кв.15а, УПИ XII- 1212-"за склад, офиси и подземни гаражи" и УПИ XIII-1242-"за склад, офиси и подземни гаражи" с корекциите в зелен цвят, 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 и/или сгради, включително през улица.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл.129, ал.1 и чл.130, 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 08.12.2011 година, Протокол № 4, точка 16 от дневния ред, по доклад № 6602-825/22.11.2011 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет. Контролът по изпълнение на решението се възлага на Постоянната комисия по устройство на територия, архитектура и жилищна политика на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Андрей Иванов