



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
<https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на 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“

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

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 „ВДПП“ 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 новообразуваня 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 г. 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.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет (СОС) на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижим имот, собственост на физическо лице за изграждане на обект - публична общинска собственост - улица.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и 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 предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев - Вр. И. Д. директор дирекция „ТП“

Стела Щерева - Директор дирекция „ПНО“

Урб. Златко Терзиев - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Маргарита Ставрева - Специалист в отдел „УП“

инж. Евгения Топова - Главен експерт в отдел „УП“

Мая Кръстанова - Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет

от 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“.

Мотиви: 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 процедуриране 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 ИПЗР 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 спазва 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 г. 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.

С оглед на гореизложеното, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план.

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.

Правно 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 Приложениято към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-12/02.03.2021 г., т. 8 на ОЕСУТ

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

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 2022г., Протокол № .. от2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“
към Направление
„Архитектура
градоустройство“

и

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Вр. И. Д. Директор дирекция „ТП“
Урб. Зл. Терзиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Маргарита Ставрева – Специалист в отдел „УП“
инж. Евгения Тонова – Главен експерт в отдел „УП“
Мая Кръстанова – Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“