



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 проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на ПИ с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752, попадащи в кв. 112 за създаване на нов УПИ VI-745,746,749,750,752 ,,за ЖС и ПГ“, план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на ПИ с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600, попадащи в кв. 120, за създаване на нов УПИ I-1660,1979,2803,2868,2916 ,,за ЖС, ОО и ПГ“; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от: о.т.277-о.т.277а-о.т.277б, о.т.277а-о.т.681-о.т.682 и от о.т.683б до о.т.683в; план за улична регулация (ПУР) от о.т.278-о.т.683г(нова)-о.т.683б; изменение на плана за регулация (ИПР) на контактни УПИ III-1207, УПИ IV-1603-„за офиси и обществено обслужване“ и УПИ II-1543-„за магазини, складове и офиси“, кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк - 4 част“

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-2681/21.12.2020 г. от „Феникс Пропърти Дивелъпмент“ ООД, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и 68134.1007.752 от КККР на район „Триадица“, кв. 112, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за създаване на нова улица от о.т.278 до о.т.683а, район „Триадица“ - Столична община и отпадане на задънена улица от о.т.277 до о.т.277б и от о.т.277а до о.т.682.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение в графичен вид

за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ; нотариален акт за продажба на недвижим имот № 180, том IV, рег. № 4484, дело № 689 от 11.10.2004 г.; нотариален акт за собственост на недвижим имот № 6, том I, рег. № 443, дело № 5 от 19.04.2018 г.; нотариален акт за собственост на недвижим имот № 7, том I, рег. № 462, дело № 7 от 24.04.2018 г.; нотариален акт за поправка на нотариален акт № 20, том I, рег. № 753, дело № 18 от 28.06.2018 г.; дружествен договор от 06.06.2019 г.; нотариален акт за дарение на недвижим имот № 87, том III, рег. № 4846, дело № 410 от 18.10.2019 г.; предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 11.11.2020 г.; скици на ПИ с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и 68134.1007.752, издадени от СГКК – гр. София; комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за пълна или частична идентичност между кадастралната карта и действащия план за регулация; 2 бр. нотариално заверени пълномощни.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[2]/29.04.2021 г. са внесени коригирано мотивирано предложение, задание за проектиране и комбинирана скица съгласно указателно писмо № САГ20-ГР00-2681-[1]/04.03.2021 г. на директора на дирекция „Териториално планиране“ към НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[3]/18.05.2021 г. е представен предварителен договор за продажба на реална част от недвижим имот от 14.05.2021 г., с който собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1007.752 се задължават да продадат реална част от същия техен съсобствен недвижим имот на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1007.750, и нотариално заверено пълномощно.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[5]/02.09.2021 г. е представено заявление-съгласие от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1007.752 с искането за разрешаване изработването на проект за ПУП, заедно с документи за собственост, скица на ПИ с идентификатор 68134.1007.752, издадена от СГКК-гр. София и 2 броя нотариално заверени пълномощни.

Със Заповед № РА50-790/04.11.2021 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ), план за улична регулация (ПУР) и изменение на план за улична регулация (ИПУР), в териториален обхват на поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752 по КККР на район „Триадица“, попадащи в кв. 112, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“.

Заповедта е съобщена редовно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения не са постъпили възражения, видно от писмо вх. № САГ20-ГР00-2681-[9]/20.12.2021 г. на главния архитект на район „Триадица“.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[10]/21.12.2021 г. от „Феникс Пропърти Дивелъпмент“ ООД е внесен за одобряване на проект за ПУП в разрешения обхват.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[15]/18.05.2022 г. от „Феникс Пропърти Дивелъпмент“ ООД, Марианка Павлова, Ася Попчева, Йордан Марков, Константин Димитров, „Лидер инвестмънт-2016“ ООД, Красимир

Димитров, Новела Купенова, Христо Ковачев, Виолета Ковачева чрез упълномощено лице е внесено мотивирано предложение за разрешаване изработването на проект за ПУП – изменение на плана за улична регулация от о.т.277=о.т.278 до о.т.683, и план за регулация и застрояване с цел урегулиране в един общ съсобствен УПИ на поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600 по КККР на район „Триадица“, попадащи в кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“.

Към заявлението са приложени: документи за собственост, скици за поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600 по КККР, мотивирано предложение в графичен вид за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ и пълномощни.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[17]/28.06.2022 г. е внесено коригирано мотивирано предложение и задание, подписано от собствениците на ПИ 68134.1007.749, 68134.1007.750, 68134.1007.745 и 68134.1007.746.

Със Заповед № РА50-643/18.07.2022 г. на главния архитект на СО е допълнена заповед № РА50-790/04.11.2021 г. на главния архитект на СО като е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план: план за регулация и застрояване (ПРЗ) в териториален обхват – общ проект в обхвата по Заповед № РА50-790/04.11.2021 г. на главния архитект на СО: поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752 по КККР на район „Триадица“, попадащи в кв. 112, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“ и имоти с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600 по КККР на район „Триадица“, кв. 120 и прилежащата улична регулация, като същата е неразделна част от Заповед № РА50-790/04.11.2021 г. на главния архитект на СО.

Заповеди № РА50-790/04.11.2021 г. и № РА50-643/18.07.2022 г. на главния архитект на СО са съобщени редовно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения не са постъпили възражения, видно от писма вх. № САГ20-ГР00-2681-[9]/20.12.2021 г. и № САГ20-ГР00-2681-[20]/31.08.2022 г. на главния архитект на район „Триадица“.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[19]/28.06.2022 г. от „Феникс Пропърти Дивелпмент“ ООД, Ася Попчева, Марианка Павлова, Йордан Марков, Константин Димитров, „Лидер Инвестмънт-2016“ ООД, Красимир Димитров, Новела Купенова, чрез упълномощени лица, е внесен за одобряване на проект за ПУП в разрешения със заповед № РА50-790/04.11.2021 г., допълнена със заповед № РА50-643/18.07.2022 г. на главния архитект на СО обхват.

По преписката са представени: декларации за липса на висока дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатори 68134.1007.745 и 68134.1007.746, заверени от отдел „БД“-НАГ на 03.02.2022 г.; експертна оценка на съществуваща дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатори 68134.1007.750 и 68134.1007.749, заверени от отдел „БД“-НАГ на

03.02.2022 г. със становище: дървета с № 1-4 и 7 да се компенсират 1:3; № 8 - 1:5, а № 5 и 6 - 1:1; изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ - 4341/15.07.2022 г., заедно със съгласуван проект от 19.07.2022 г.; съгласуван проект с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 04.08.2022 г.; съгласуван проект с „ОВЕРГАЗ мрежи“ АД с изх. № ОМ-Е2001-1751/19.08.2022 г.; съгласуван проект с „Виваком“ БТК ЕАД от 29.07.2022 г.; съгласуван проект с „Топлофикация София“ ЕАД с изх. № СГ-4214/15.07.2022 г.; съгласуван проект с „Улично осветление“ ЕАД от 19.07.2022 г.; предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ за прехвърляне на собствеността върху имотите, попадащи в нов УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916, кв. 120; удостоверение по чл. 65, ал. 5 от НССПКР за приемане на проект за изменение на КККР, заедно с проекта към него; становище от директора на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава II от Наредба за ОС.

Проектът е обявен на всички заинтересувани лица на основание чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, видно от писма вх. № САГ20-ГР00-2681-[25]/06.01.2023 г. и САГ20-ГР00-2681-[28]/10.02.2023 г. на главния архитект на район „Триадица“, с които са приложени доказателства за съобщаването на проекта на заинтересованите лица и е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-16/28.02.2023г., т. 13 със служебни предложения, а именно: Да се представи предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ по отношение на имотите, попадащи в нов УПИ VI, като се включи и собственика на ПИ 68134.1007.752, като страна по договора, и да се определят идеалните части, които ще получат страните по договора в новообразувания УПИ; Да се представи съгласие с процедурата по одобряване на проекта за ПУП и от Петър Начев, или същия да потвърди действията на пълномощника; Да се представи изрично съгласие с процедурата от актуалния собственик на ПИ 68134.1007.752, а именно „Риълтънс“ ООД; Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО по отношение на имотите, попадащи в УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916, кв. 120; Да се прецизират осовите линии в зоната на новото кръстовище при о.т. 683б-о.т.683в; Да се прецизира контурът на пететажната сграда, разположена в нов УПИ I, кв. 120, предвид спазване на чл.31, ал. 2 по отношение отстояние към дъно, като след изпълнение на служебните предложения е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявления вх. № САГ20-ГР00-2681-[31]/31.03.2023 г., № САГ20-ГР00-2681-[32]/31.03.2023 г. и № САГ20-ГР00-2681-[35]/25.04.2023 г. са внесени документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО по отношение на имотите, попадащи в УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916, кв. 120, заверена от отдел „БД“-НАГ на 21.04.2023 г., документи за промяна на собствеността на ПИ 68134.1007.752 и съгласие от собствениците на ПИ - предмет на настоящата процедура, предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ по отношение на имотите, попадащи в нов УПИ VI, заедно със съответния анекс към него и коригиран проект, допълнен в съответствие с направените служебни предложения на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от ФЕНИКС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЕНТ ООД, като собственик на ПИ 68134.1007.749; Марианка Павлова, Ася Попчева и Йордан Марков, като собственици на ПИ 68134.1007.750; Константин Димитров, като собственик на ПИ 68134.1007.745 и 68134.1007.746; „Лидер инвестмънт-2016“ ООД, като собственик на ПИ 68134.1007.1600, 68134.1007.2803, 68134.1007.2868 и 68134.1007.2916, Красимир Димитров и Новела Купенова, като собственици на ПИ 68134.1007.1979; всички чрез пълномощници.

Собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1007.752 – „Риълтънс“ ООД са представили съгласие с настоящата процедура.

Видно от представения предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ Константин Димитров е починал, като е оставил за свои наследници Лилия Димитрова, Александър Димитров и Леополд Димитров, които видно от предварителния договор, предвид това, че същите са собственици на ПИ с идентификатори 68134.1007.745 и 68134.1007.746 – предмет на плана, са съгласни с процедурането на настоящия ПУП

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Действащият план за регулация е одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. на СОС, Решение № 197 по протокол 351/05.04.2018 г. на СОС, заповед № РД-09-50-862/22.11.2004 г. на главния архитект на Столична община, заповед № РТР19-РД56-99/14.05.2019 г. на Главния архитект на район „Триадица“, заповед № РА50-729/28.09.2020 г. на Главния архитект на Столична община и заповед № РА50-56/22.01.2018 г. на Главния архитект на Столична община.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752, попадащи в кв. 112 и ПИ с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600, кв. 120, като се създават нови УПИ VI-745,746,749,750,752 „за жс и пг“, кв. 112 по имотните граници на ПИ 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752, с изключение на частите, попадащи в улица и УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916 „за жс, оо и пг“, кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“ по имотните граници на ПИ 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600, с изключение на частите, попадащи в улица. Образуването на нов УПИ I в кв. 120 с вътрешни регулационни граници по външните имотни граници налага изменение на контактни УПИ III-1207, УПИ IV-1603-„за офиси и обществено обслужване“ и УПИ II-1543-„за магазини, складове и офиси“, кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“. Изменя се плана за улична регулация, като отпада улица от о.т.277-о.т.277а-о.т.277б и

от о.т.277а-о.т.681-о.т.682, изменя се и уличната регулация от о.т.683б до о.т.683в - за създаване на нова улица от о.т.683б-о.т.683г(нова) - о.т.278.

За одобряването на проекта за ПУП - ПР е налице основание по чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ - обединяване на съседни неурегулирани поземлени имоти в общ съсобствен УПИ по искане на собствениците, което води до изменение на контактни УПИ, съгласно чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ за привеждане на регулационните граници по имотни; за ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Поземлените имоти в новите съсобствени УПИ са собственост на различни лица, поради което са представени предварителни договори за прехвърляне на собственост по смисъла на чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ е предвидено да се осъществи по действащата и новопредвидена с настоящия ПУП улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана застрояване в нови УПИ VI от кв. 112 и УПИ I от кв. 120 се предвижда изграждането на свободностоящо, средноетажно застрояване с преходи в етажността с максимална кота корниз - $H \leq 15,0$ м. на повече от една сграда.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ, чл. 31, ал. 4 от ЗУТ относно разстоянията между сградите през страничната регулационна линия, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно на новите УПИ, чл. 33 от ЗУТ за жилищно застрояване в УПИ с повече от една сграда и чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване.

По ОУП на СО имотите попадат предимно в урбанизирана територия в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс) и малка част в зона „Смесена многофункционална зона“ съгласно т. 3 и т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в които конкретното предназначение на УПИ и предвиденото в същите застрояване са допустими.

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.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПРЗ, ИПР и ИПУР от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Планът за регулация е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването 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.

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

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобрява обект на публичната общинска собственост, а именно: нова улична регулация, с което се засягат имоти, собственост на физически и юридически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 2, т. 3 и ал. 3, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4, ал. 5, чл. 32, чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 3 и т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-16/28.02.2023г., т. 13 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да одобри представения проект за ПУП.

ВНОСИТЕЛ:

 Невалиден подпис

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб.Зл.Терзиев - Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева - Директор на Дирекция „ПНО“

Арх.Кр.Мисирджиев- Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Т. Моева - Главен експерт в отдел „УП“

инж. Ил. Цановска- Главен експерт в отдел „УП“

Елена Янева- специалист 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 проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на ПИ с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752, попадащи в кв. 112 за създаване на нов УПИ VI-745,746,749,750,752 „за ЖС и ПГ“, план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) на ПИ с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600, попадащи в кв. 120, за създаване на нов УПИ I-1660,1979,2803,2868,2916 „за ЖС, ОО и ПГ“; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от: о.т.277-о.т.277а-о.т.277б, о.т.277а-о.т.681-о.т.682 и от о.т.683б до о.т.683в; план за улична регулация (ПУР) от о.т.278-о.т.683г(нова)-о.т.683б; изменение на плана за регулация (ИПР) на контактни УПИ III-1207, УПИ IV-1603-„за офиси и обществено обслужване“ и УПИ II-1543-„за магазини, складове и офиси“, кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-2681/21.12.2020 г. от „Феникс Пропърти Дивелъпмент“ ООД, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и 68134.1007.752 от КККР на район „Триадица“, кв. 112, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за създаване на нова улица от о.т.278 до о.т.683а, район „Триадица“ – Столична община и отпадане на задънена улица от о.т.277 до о.т.277б и от о.т.277а до о.т.682.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение в графичен вид за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ; нотариален акт за продажба на недвижим имот № 180, том IV, рег. № 4484, дело № 689 от 11.10.2004 г.; нотариален акт за собственост на недвижим имот № 6, том I, рег. № 443, дело № 5 от 19.04.2018 г.; нотариален акт за

собственост на недвижим имот № 7, том I, рег. № 462, дело № 7 от 24.04.2018 г.; нотариален акт за поправка на нотариален акт № 20, том I, рег. № 753, дело № 18 от 28.06.2018 г.; дружествен договор от 06.06.2019 г.; нотариален акт за дарение на недвижим имот № 87, том III, рег. № 4846, дело № 410 от 18.10.2019 г.; предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 11.11.2020 г.; скици на ПИ с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и 68134.1007.752, издадени от СГКК – гр. София; комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за пълна или частична идентичност между кадастралната карта и действащия план за регулация; 2 бр. нотариално заверени пълномощни.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[2]/29.04.2021 г. са внесени коригирано мотивирано предложение, задание за проектиране и комбинирана скица съгласно указателно писмо № САГ20-ГР00-2681-[1]/04.03.2021 г. на директора на дирекция „Териториално планиране“ към НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[3]/18.05.2021 г. е представен предварителен договор за продажба на реална част от недвижим имот от 14.05.2021 г., с който собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1007.752 се задължават да продадат реална част от същия техен съсобствен недвижим имот на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1007.750, и нотариално заверено пълномощно.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[5]/02.09.2021 г. е представено заявление-съгласие от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1007.752 с искането за разрешаване изработването на проект за ПУП, заедно с документи за собственост, скица на ПИ с идентификатор 68134.1007.752, издадена от СГКК-гр. София и 2 броя нотариално заверени пълномощни.

Със Заповед № РА50-790/04.11.2021 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ), план за улична регулация (ПУР) и изменение на план за улична регулация (ИПУР), в териториален обхват на поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752 по КККР на район „Триадица“, попадащи в кв. 112, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“.

Заповедта е съобщена редовно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения не са постъпили възражения, видно от писмо вх. № САГ20-ГР00-2681-[9]/20.12.2021 г. на главния архитект на район „Триадица“.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[10]/21.12.2021 г. от „Феникс Пропърти Дивелъпмент“ ООД е внесен за одобряване на проект за ПУП в разрешения обхват.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[15]/18.05.2022 г. от „Феникс Пропърти Дивелъпмент“ ООД, Марианка Павлова, Ася Попчева, Йордан Марков, Константин Димитров, „Лидер инвестмънт-2016“ ООД, Красимир Димитров, Новела Купенова, Христо Ковачев, Виолета Ковачева чрез упълномощено лице е внесено мотивирано предложение за разрешаване изработването на проект за ПУП – изменение на плана за улична регулация от о.т.277=о.т.278 до

о.т.683, и план за регулация и застрояване с цел урегулиране в един общ съсобствен УПИ на поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600 по КККР на район „Триадица“, попадащи в кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“.

Към заявлението са приложени: документи за собственост, скици за поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600 по КККР, мотивирано предложение в графичен вид за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ и пълномощни.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[17]/28.06.2022 г. е внесено коригирано мотивирано предложение и задание, подписано от собствениците на ПИ 68134.1007.749, 68134.1007.750, 68134.1007.745 и 68134.1007.746.

Със Заповед № РА50-643/18.07.2022 г. на главния архитект на СО е допълнена заповед № РА50-790/04.11.2021 г. на главния архитект на СО като е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план: план за регулация и застрояване (ПРЗ) в териториален обхват – общ проект в обхвата по Заповед № РА50-790/04.11.2021 г. на главния архитект на СО: поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752 по КККР на район „Триадица“, попадащи в кв. 112, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“ и имоти с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600 по КККР на район „Триадица“, кв. 120 и прилежащата улична регулация, като същата е неразделна част от Заповед № РА50-790/04.11.2021 г. на главния архитект на СО.

Заповеди № РА50-790/04.11.2021 г. и № РА50-643/18.07.2022 г. на главния архитект на СО са съобщени редовно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения не са постъпили възражения, видно от писма вх. № САГ20-ГР00-2681-[9]/20.12.2021 г. и № САГ20-ГР00-2681-[20]/31.08.2022 г. на главния архитект на район „Триадица“.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-2681-[19]/28.06.2022 г. от „Феникс Пропърти Дивелъпмент“ ООД, Ася Попчева, Марианка Павлова, Йордан Марков, Константин Димитров, „Лидер Инвестмънт-2016“ ООД, Красимир Димитров, Новела Купенова, чрез упълномощени лица, е внесен за одобряване на проект за ПУП в разрешения със заповед № РА50-790/04.11.2021 г., допълнена със заповед № РА50-643/18.07.2022 г. на главния архитект на СО обхват.

По преписката са представени: декларации за липса на висока дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатори 68134.1007.745 и 68134.1007.746, заверени от отдел „БД“-НАГ на 03.02.2022 г.; експертна оценка на съществуваща дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатори 68134.1007.750 и 68134.1007.749, заверени от отдел „БД“-НАГ на 03.02.2022 г. със становище: дървета с № 1-4 и 7 да се компенсират 1:3; № 8 – 1:5, а № 5 и 6 – 1:1; изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ – 4341/15.07.2022 г., заедно със съгласуван проект от 19.07.2022 г.; съгласуван проект с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 04.08.2022 г.; съгласуван проект с „ОВЕРГАЗ мрежи“ АД с изх. № ОМ-Е2001-

1751/19.08.2022 г.; съгласуван проект с „Виваком“ БТК ЕАД от 29.07.2022 г.; съгласуван проект с „Топлофикация София“ ЕАД с изх. № СГ-4214/15.07.2022 г.; съгласуван проект с „Улично осветление“ ЕАД от 19.07.2022 г.; предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ за прехвърляне на собствеността върху имотите, попадащи в нов УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916, кв. 120; удостоверение по чл. 65, ал. 5 от НССПКР за приемане на проект за изменение на ККР, заедно с проекта към него; становище от директора на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава II от Наредба за ОС.

Проектът е обявен на всички заинтересувани лица на основание чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, видно от писма вх. № САГ20-ГР00-2681-[25]/06.01.2023 г. и САГ20-ГР00-2681-[28]/10.02.2023 г. на главния архитект на район „Триадица“, с които са приложени доказателства за съобщаването на проекта на заинтересованите лица и е удостоверение, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-16/28.02.2023г., т. 13 със служебни предложения, а именно: Да се представи предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ по отношение на имотите, попадащи в нов УПИ VI, като се включи и собственика на ПИ 68134.1007.752, като страна по договора, и да се определят идеалните части, които ще получат страните по договора в новообразувания УПИ; Да се представи съгласие с процедурата по одобряване на проекта за ПУП и от Петър Начев, или същия да потвърди действията на пълномощника; Да се представи изрично съгласие с процедурата от актуалния собственик на ПИ 68134.1007.752, а именно „Риълтънс“ ООД; Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО по отношение на имотите, попадащи в УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916, кв. 120; Да се прецизират осовите линии в зоната на новото кръстовище при о.т. 683б-о.т.683в; Да се прецизира контурът на пететажната сграда, разположена в нов УПИ I, кв.120, предвид спазване на чл.31, ал. 2 по отношение отстояние към дъно, като след изпълнение на служебните предложения е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявления вх. № САГ20-ГР00-2681-[31]/31.03.2023 г., № САГ20-ГР00-2681-[32]/31.03.2023 г. и № САГ20-ГР00-2681-[35]/25.04.2023 г. са внесени документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО по отношение на имотите, попадащи в УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916, кв. 120, заверена от отдел „БД“-НАГ на 21.04.2023 г., документи за промяна на собствеността на ПИ 68134.1007.752 и съгласие от собствениците на ПИ - предмет на настоящата процедура, предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ по отношение на имотите, попадащи в нов УПИ VI, заедно със съответния анекс към него и коригиран проект, допълнен в съответствие с направените служебни предложения на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от ФЕНИКС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЕНТ“ ООД, като собственик на ПИ

68134.1007.749; Марианка Павлова, Ася Попчева и Йордан Марков, като собственици на ПИ 68134.1007.750; Константин Димитров, като собственик на ПИ 68134.1007.745 и 68134.1007.746; „Лидер инвестмънт-2016“ ООД, като собственик на ПИ 68134.1007.1600, 68134.1007.2803, 68134.1007.2868 и 68134.1007.2916, Красимир Димитров и Новела Купенова, като собственици на ПИ 68134.1007.1979; всички чрез пълномощници.

Собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1007.752 – „Риълтърнс“ ООД са представили съгласие с настоящата процедура.

Видно от представения предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ Константин Димитров е починал, като е оставил за свои наследници Лилия Димитрова, Александър Димитров и Леополд Димитров, които видно от предварителния договор, предвид това, че същите са собственици на ПИ с идентификатори 68134.1007.745 и 68134.1007.746 – предмет на плана, са съгласни с процедирането на настоящия ПУП

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Действащият план за регулация е одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. на СОС, Решение № 197 по протокол 351/05.04.2018 г. на СОС, заповед № РД-09-50-862/22.11.2004 г. на главния архитект на Столична община, заповед № РТР19-РД56-99/14.05.2019 г. на Главния архитект на район „Триадица“, заповед № РА50-729/28.09.2020 г. на Главния архитект на Столична община и заповед № РА50-56/22.01.2018 г. на Главния архитект на Столична община.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752, попадащи в кв. 112 и ПИ с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600, кв. 120, като се създават нови УПИ VI-745,746,749,750,752 „за жс и пг“, кв. 112 по имотните граници на ПИ 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752, с изключение на частите, попадащи в улица и УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916 „за жс, оо и пг“, кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“ по имотните граници на ПИ 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600, с изключение на частите, попадащи в улица. Образоването на нов УПИ I в кв. 120 с вътрешни регулационни граници по външните имотни граници налага изменение на контактни УПИ III-1207, УПИ IV-1603-„за офиси и обществено обслужване“ и УПИ II-1543-„за магазини, складове и офиси“, кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – 4 част“. Изменя се плана за улична регулация, като отпада улица от о.т.277-о.т.277а-о.т.277б и от о.т.277а-о.т.681-о.т.682, изменя се и уличната регулация от о.т.683б до о.т.683в – за създаване на нова улица от о.т.683б-о.т.683г(нова)-о.т.278.

За одобряването на проекта за ПУП – ПР е налице основание по чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ – обединяване на съседни неурегулирани поземлени имоти в общ съсобствен УПИ по искане на собствениците, което води до изменение на контактни УПИ, съгласно чл. 134, ал.

2, т. 2 от ЗУТ за привеждане на регулационните граници по имотни; за ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Поземлените имоти в новите съсобствени УПИ са собственост на различни лица, поради което са представени предварителни договори за прехвърляне на собственост по смисъла на чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ е предвидено да се осъществи по действащата и новопредвидена с настоящия ПУП улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана застрояване в нови УПИ VI от кв. 112 и УПИ I от кв. 120 се предвижда изграждането на свободностоящо, средноетажно застрояване с преходи в етажността с максимална кота корниз - $H \leq 15,0$ м. на повече от една сграда.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ, чл. 31, ал. 4 от ЗУТ относно разстоянията между сградите през страничната регулационна линия, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно на новите УПИ, чл. 33 от ЗУТ за жилищно застрояване в УПИ с повече от една сграда и чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване.

По ОУП на СО имотите попадат предимно в урбанизирана територия в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс) и малка част в зона „Смесена многофункционална зона“ съгласно т. 3 и т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в които конкретното предназначение на УПИ и предвиденото в същите застрояване са допустими.

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.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПРЗ, ИПР и ИПУР от компетентния за това орган, внесенят проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Планът за регулация е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването 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.

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

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобрява обект на публичната общинска собственост, а именно: нова улична регулация, с което се засягат имоти, собственост на физически и юридически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 2, т. 3 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4, ал. 5, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 3 и т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-16/28.02.2023г., т. 13 от дневния ред.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с идентификатори 68134.1007.745, 68134.1007.746, 68134.1007.749, 68134.1007.750 и част от 68134.1007.752 - за образуване на нов УПИ VI-745,746,749,750,752 „за ЖС и ПГ“, кв. 112 и на ПИ с идентификатори 68134.1007.2916, 68134.1007.1979, 68134.1007.2868, 68134.1007.2803 и 68134.1007.1600 - за образуване на нов УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916 „за ЖС, ПГ и ОО“, кв. 120; изменение план за регулация на контактни УПИ III-1207, УПИ IV-1603-„за офиси и обществено обслужване“ и УПИ II-1543-„за магазини, складове и офиси“, кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк - 4 част“; изменение на плана за улична регулация - за отпадане на улица от о.т.277-о.т.277а-о.т.277б и от о.т.277а-о.т.681-о.т.682 и изменение на плана за улична регулация от о.т.683б до о.т.683в - за създаване на нова улица от о.т.683б-о.т.683г (нова)-о.т.278 по сините, зелени и кафяви линии, цифри, текст, букви, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на нови УПИ VI-745, 746,749,750,752 „за ЖС и ПГ“, кв. 112 и УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916 „за ЖС, ПГ и ОО“, кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк - 4 част“, район „Триадица“, съгласно приложения проект и без 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.

На основание чл. 17, ал. 6 от ЗУТ разрешение за строеж в нови УПИ VI-745,746,749,750,752 „за ЖС и ПГ“, кв. 112 и УПИ I-1600,1979,2803,2868,2916 „за ЖС, ПГ и ОО“, кв. 120, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк - 4 част“, район „Триадица“-СО се издава след представяне на окончателни договори по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните 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“ (nag.sofia.bg) 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 „Триадица“, адресират се до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2023 г., Протокол № .. от2023 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 и градоустройство“

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
арх. Теодора Моева /Главен експерт в отдел „УП“/
инж. Илияна Цановска /Главен експерт в отдел „УП“/
Елена Янева /специалист в Дирекция ПНО/