



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR
Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО



22.6.2023 г.

X САГ21-ГР00-962-[12]/22.0...

РЕГ. НОМЕР

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
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план – План-извадка – изменение на плана за улична регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“ между о.т. 151 до о.т. 152, от о.т. 151 до о.т. 153а, о.т. 153а до о.т. 153в ; изменение на плана за регулация на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ и на контактен УПИ IV-„търговски център, администрация, хотел, общежитие, чисто производство, складове и ПГ“ от кв. 9, м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“, район „Подуяне“ и изменение на плана за застрояване за предвиждане на ново застрояване в нов УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

На основание на чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план – Одобряване на проект за подробен устройствен план – План-извадка – изменение на плана за улична регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“ между о.т. 151 до о.т. 152, от о.т. 151 до

Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – проект за ИПР и ИПУР и проект за ИПЗ - по 2 бр. оригинали и по едно цветно копие за архива на СОС



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

о.т. 153а, о.т. 153а до о.т. 153в ; изменение на плана за регулация на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ и на контактен УПИ IV-„търговски център, администрация, хотел, общежитие, чисто производство, складове и ПГ“ от кв. 9, м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“, район „Подуяне“ и изменение на плана за застрояване за предвиждане на ново застрояване в нов УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“.

В обхвата на проекта се засягат поземлени имоти, публична общинска собственост с идентификатори 68134.600.2116, 68134.600.2129, 2108, 68134.600.2119 – за второстепенни улици.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план – ИПУР и ИПР, ИПЗ
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-19/07.03.2023 г., т. 8



ДОКЛАД 962.docx

1.



ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ 962.docx

2.



ПР..pdf



ИПЗ.pdf

3.

4. [ПРОТОКОЛ ЕС-Г-19/07.03.2023 Г](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхватът на разработката като изберете опция „Виж на картата“ на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=D7SccklQB70=>

ВНОСИТЕЛ:

22.6.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:
Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

*Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
Проект на подробен устройствен план – проект за ИПР и ИПУР и проект за ИПЗ - по 2 бр. оригинали и по едно цветно
копие за архива на СОС*



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR
Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

Стела Щерева – Директор дирекция „ПНО“
Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Красен Христов – Главен експерт в отдел „УП“
Инж. Евгения Тонова – Главен експерт в отдел „УП“
Мая Кръстанова – Главен юриконсулт в дирекция „ПНО“

Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

*Проект на подробен устройствен план – проект за ИПР и ИПУР и проект за ИПЗ - по 2 бр. оригинали и по едно цветно
копие за архива на СОС*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

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

ДО
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБШИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков- Главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план – План-извадка – изменение на плана за улична регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“ между о.т. 151 до о.т. 152, от о.т. 151 до о.т. 153а, о.т. 153а до о.т. 153в ; изменение на плана за регулация на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ и на контактен УПИ IV-„търговски център, администрация, хотел, общежитие, чисто производство, складове и ПГ“ от кв. 9, м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“, район „Подуяне“ и изменение на плана за застрояване за предвиждане на ново застрояване в нов УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ21-ГР00-962/29.04.2021 г. от „СИРЕНА-98“ АД, чрез пълномощник Пенчо Никоевски, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, кв. 9, м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; пълномощно; скица № 15-449164/26.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.2221; скица № 15-449172/26.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.2222; акт за частна общинска собственост № 0732/06.01.1999 г.; акт за частна общинска собственост № 0369/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0370/28.8.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0371/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0373/28.08.1997г.; задание; мотивирано предложение; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило ново заявление вх. № САГ21-ГР00-2518/17.11.2021 г. от „СИРЕНА-98“ АД, чрез пълномощник Пенчо Никоевски, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, кв. 9, м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; задание; пълномощно; скица № 15-449164/26.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.2221; акт за частна общинска собственост № 0732/06.01.1999 г.; акт за частна общинска собственост № 0369/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0370/28.8.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0371/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0373/28.08.1997г.; Решение № 1/08.09.1998 г. на СГС, ф. д. № 10025/1998 г.; Решение № 2/05.05.1999 г. на СГС, ф. д. № 10025/1998 г.; Решение № 6/07.10.2002 г. на СГС по ф. д. № 10025/1998 г.; определение на СРС, 49 състав по гр. дело № 7477/2000 г.; определение на СГС по гр. дело № 1949/2002 г.; решение на СРС, 49 състав по гр. дело № 7477/2000 г.; решение на СГС по гр. дело № 1834/2005 г.; определение на ВКС по т. д. № 76/2010 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(1)/10.03.2022 г. е внесено ново мотивирано предложение за ИПРЗ – план-извадка, съгласувано от проектанта на ПРЗ, м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“.

Мотивираното предложение и приложените документи са разгледани от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности – ИМ“, „Геодезически и кадастрални дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че по ОУП на СО имотът попада в урбанизирана територия в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-595/22.06.2022 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-962-(2)/04.07.2022 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Подуяне“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-962-(3)/04.08.2022 г. от кмета на район „Подуяне“ са приложени доказателства за изпълнение на процедурите по

чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(4)/24.10.2022 г. е внесен проект за ПУП-план-извадка - ИПУР и ИПРЗ, с искане за одобряването му.

Към заявлението са приложени следните документи: съгласуван проект от проектанта на проекта за ПРЗ на м. НПЗ „Хаджи Димитър“; изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-5510/14.09.2022 г.; съгласуване от „Топлофикация София“ АД под № СГ-1559/14.09.2022 г. и от „ЕРМ Запад“ АД под № 10.012/07.10.2022 г.; експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност; документ за платена административна такса.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 14.11.2022 г. със становище по чл. 22, ал. 3 от ЗУЗСО - „Дървета № 15, № 16, от № 18 до № 22 да се компенсират 1:3, при засягане на № 7, 8, 10-1:3“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-962-(5)/17.11.2022 г. заявителят е уведомен, че улица „Владайска река“ е част от първостепенната улична мрежа, съгласно действащия ОУП на Столична община и регулационно регламентиране на вход -изход от нея за УПИ XVII-828 е недопустимо, за което е необходимо представяне на коригиран проект.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(6)/21.11.2022 г. е представено мотивирано предложение за транспортен достъп и организация на движението, съгласувано от дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО на 25.10.2022 г. и положително становище № 433200-107891/26.10.2022 г. на СДВР-отдел „Пътна полиция“.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на РП на СО.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-962-(7)/14.12.2022 г. проектът за ИПРЗ и ИПУР е изпратен в район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № РПД22-ГР00-77-/4/21.02.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта е редовно съобщен на заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, в законоустановения срок няма постъпили възражения и са приложени доказателства във връзка със съобщаването. Проектът е разгледан от РЕСУТ на район „Подуяне“, който с решение по т. 2 от протокол №2/13.02.2023 г. е приел служебна забележка: По възможност да се прецизират регулационните и бордюрни линии при о.т. 153в в обхвата на попадащата част от ПИ 68134.600.834 в улична регулация.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-19/07.03.2023 г., т. 8 от дневния ред ОЕСУТ е взел решение:

„Служебни предложения:

- Да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР и съгласуване на проекта за ПУП по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

- По предложението на РЕСУТ: - Приема се частично. Да се прецизират бордюрните линии при о.т.153в. Изменение на границите на

УПИ IV, кв. 9 по имотни граници може да се извърши по искане на собственика на имота в отделна процедура.

- Подземното застрояване да се прецизира с оглед спазване на необходимото отстояние от съществуващите изходни данни на „Софийска вода“ АД.

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

С писмо изх. № САГ21-ГР00-962-(9)/31.03.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и за изпълнение.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(10)/20.04.2023 г. е представено удостоверение изх. № 25-119478-20.04.2023 г., издадено от СГКК-София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и съгласуване на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 год. за ССПККР, представени са нови изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-5510/13.03.2023 г. с указание по отношение на канализационен колектор 210/210 см по ул. „Градинарска“ да бъде спазено минимално светло разстояние, съгласно Наредба № 8/28.07.1999 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(11)/02.05.2023 г. са внесени коригирани проекти за ПУП, в изпълнение решението на ОЕСУТ и на „Софийска вода“ АД.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересувано лице по чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „СИРЕНА-98“ АД - собственик на ПИ с идентификатор 68134.600.2221, което се установява от приложените в административната преписка документ за собственост и скица, издадена от СГКК-гр. София.

Разработката попада в обхвата на подробния устройствен план РКП на м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, одобрен със заповед РД-50-09-232/04.07.1990г. на главния архитект на София с последващи изменения за кв. 9, как-то следва: ИПР за УПИ II, III, VIII, одобрено със заповед РД-09-50-34/28.01.1997 г. на главния архитект на София; ИПР за УПИ XVII, XVIII, IV и ИПУР на улица от о.т. 153 до о.т. 152в и от о.т. 151 до о.т. 152, одобрено със заповед РД-09-50-230/26.07.2002 г. на главния архитект на София и заповед РД-09-50-391/19.12.2002 г. за ЯФГ на главния архитект на София; ИПРЗ на УПИ XVII и улица от о.т. 153-о.т. 162в и о.т. 153а-о.т. 153в, одобрено със заповед РД-09-50-396/ 10.04.2007 г. на главния архитект на София; ИПР за УПИ IV, одобрено със заповед РД-09-50-1670/17.12.2007 г. от главния архитект на София; ИПРЗ на УПИ II, IV, IX, XVIII и промяна на профила на улица от о.т.152б до о.т.149а, одобрен със заповед РА50-597/28.09.2016 г. на главния архитект на СО; ИПЗ на УПИ XVIII-827 „за складове, офиси, гаражи и чисто производство“, одобрено със заповед № РА50-954/16.12.2021 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със заповед № РД-09-50-1329/26.11.2009 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на ПУП за реструктуриране на м. „НПЗ

Хаджи Димитър – Малашевци“ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. Процедурата по одобряване на проекта не е приключила. Проекта за ПУП е изработен като план-извадка и съгласуван с проектанта на цялостния ПУП за реструктуриране на м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ от кв. 9 за създаване на нов УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.600.2221, с изключение на частта от имота попадаща в ул. „Павлина Унуфриева“, което води до изменение на уличната регулация между о.т. 153а и о.т. 151 и от о.т. 151 до о.т. 152, с образуване на вход-изходи и до промяна на общата регулационна граница с контактен УПИ IV. Изменя се задънена улица от о.т. 153а до о.т. 153в, като се увеличава ширината ѝ на 15 м. за сметка на имота на заявителя и се отваря нов вход-изход в дъното на улицата. Отразен е и котиран сервитут на канализационен колектор 210/210 см.

За одобряване на ПУП – ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ за имота в КК и привежда в съответствие на регулационните граници с имотните граници по КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение предназначението на нов УПИ XVII.

Транспортният достъп до новообразувания УПИ се осъществява по съществуващата и по изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“ е допустимо в устройствена зона „Смф“, т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, проекта за ПУП – ИПРЗ и ИПУР не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

С изменението на плана за застрояване в новия УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“ се предвижда изграждането на нова сграда с преход в етажността, на 1 етаж с височина до 16.00 м. и 4 етажа с височина до 25.00 м, свободностояща като начин на застрояване. По вътрешно регулационната граница с УПИ XVIII-827 се предвижда свързано, нискоетажно застрояване на 2 етажа с височина до 6.00 м. и трафопост за покриване на предвидено застрояване в УПИ XVIII-827 по действащ ПУП.

Проектът за ИПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 във връзка с чл. 35, ал. 1 и чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за отстоянията до вътрешните регулационни линии и през улица на УПИ.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

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

За изпълнение на изискването на чл. 43 от ЗУТ се предвижда подземен паркинг, който е отдръпнат от регулационната граница по ул. „Градинарска“ за спазване сервитута на каналния колектор.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-5510/14.09.2022 г. и № ТУ-5510/13.03.2023 г. с указание по отношение на канализационен колектор 210/210 см по ул. „Градинарска“; съгласуване от „Топлофикация София“ АД под № СГ-1559/14.09.2022 г. и от „ЕРМ Запад“ АД под № 10.012/07.10.2022 г.; съгласуване с дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО на 25.10.2022 г. и положително становище № 433200-107891/26.10.2022 г. на СДВР-отдел „Пътна полиция“.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 14.11.2022 г. със становище по чл. 22, ал. 3 от ЗУЗСО - „Дървета № 15, № 16, от № 18 до № 22 да се компенсират 1:3, при засягане на № 7, 8, 10-1:3“.

Представено е удостоверение изх. № 25-119478-20.04.2023 г., издадено от СГКК-София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан и е 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.

На основание чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, компетентен да одобри проекта за ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на имот - собственост на юридическо 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. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 133, ал. 1 и 4, 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. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 във връзка с чл. 35, ал. 1 и чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-19/07.03.2023 г., т. 8, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

22.6.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Эл. Терзиев - Директор дирекция „ТП“

Стефа Шерева - Директор дирекция „ПНО“

Арх. Кристиан Мисирджиев - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Красен Христов - Главен експерт в отдел „УП“

Инж. Евгения Тонова - Главен експерт в отдел „УП“

Мая Кръстановна - 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 проект за подробен устройствен план – План-извадка – изменение на плана за улична регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“ между о.т.151 до о.т.152, от о.т. 151 до о.т.153а, о.т.153а до о.т. 153в ; изменение на плана за регулация на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ и на контактен УПИ IV-„търговски център, администрация, хотел, общежитие, чисто производство, складове и ПГ“ от кв. 9, м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“, район „Подуяне“ и изменение на плана за застрояване за предвиждане на ново застрояване в нов УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“

Мотиви:

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ21-ГР00-962/29.04.2021 г. от „СИРЕНА-98“ АД, чрез пълномощник Пенчо Никоевски, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, кв. 9, м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; пълномощно; скица № 15-449164/26.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.2221; скица № 15-449172/26.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.2222; акт за частна общинска собственост № 0732/06.01.1999 г.; акт за частна общинска собственост № 0369/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0370/28.8.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0371/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0373/28.08.1997г.; задание; мотивирано предложение; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило ново заявление вх. № САГ21-ГР00-2518/17.11.2021 г. от „СИРЕНА-98“ АД, чрез пълномощник Пенчо Никоевски, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“, кв. 9, м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; задание; пълномощно; скица № 15-449164/26.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.2221; акт за частна общинска собственост № 0732/06.01.1999 г.; акт за частна общинска собственост № 0369/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0370/28.8.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0371/28.08.1997 г.; акт за частна общинска собственост № 0373/28.08.1997г.; Ре-шение № 1/08.09.1998 г. на СГС, ф. д. № 10025/1998 г.; Решение № 2/05.05.1999 г. на СГС, ф. д. № 10025/1998 г.; Решение № 6/07.10.2002 г. на СГС по ф. д. № 10025/1998 г.; определе-ние на СРС, 49 състав по гр. дело № 7477/2000 г.; определение на СГС по гр. дело № 1949/2002 г.; решение на СРС, 49 състав по гр. дело № 7477/2000 г.; решение на СГС по гр. дело № 1834/2005 г.; определение на ВКС по т. д. № 76/2010 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(1)/10.03.2022 г. е внесено ново мотивирано предложение за ИПРЗ – план-извадка, съгласувано от проектанта на ПРЗ, м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“.

Мотивираното предложение и приложените документи са разгледани от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности – ИМ“, „Геодезически и кадастрални дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че по ОУП на СО имотът попада в урбанизирана територия в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-595/22.06.2022 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-962-(2)/04.07.2022 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Подуяне“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-962-(3)/04.08.2022 г. от кмета на район „Подуяне“ са приложени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(4)/24.10.2022 г. е внесен проект за ПУП-план-извадка – ИПУР и ИПРЗ, с искане за одобряването му.

Към заявлението са приложени следните документи: съгласуван проект от проектанта на проекта за ПРЗ на м. НПЗ „Хаджи Димитър“; изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-5510/14.09.2022 г.; съгласуване от „Топлофикация София“ АД под № СГ-1559/14.09.2022 г. и от „ЕРМ Запад“ АД под № 10.012/07.10.2022 г.; експертна оценка и

геодезическо заснемане на съществуващата растителност; документ за платена административна такса.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 14.11.2022 г. със становище по чл. 22, ал. 3 от ЗУЗСО – „Дървета № 15, № 16, от № 18 до № 22 да се компенсират 1:3, при засягане на № 7, 8, 10-1:3“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-962-(5)/17.11.2022 г. заявителят е уведомен, че улица „Владайска река“ е част от първостепенната улична мрежа, съгласно действащия ОУП на Столична община и регулационно регламентиране на вход -изход от нея за УПИ XVII-828 е недопустимо, за което е необходимо представяне на коригиран проект.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(6)/21.11.2022 г. е представено мотивирано предложение за транспортен достъп и организация на движението, съгласувано от дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО на 25.10.2022 г. и положително становище № 433200-107891/26.10.2022 г. на СДВР-отдел „Пътна полиция“.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на РП на СО.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-962-(7)/14.12.2022 г. проектът за ИПРЗ и ИПУР е изпратен в район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № РПД22-ГР00-77-/4/21.02.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта е редовно съобщен на заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, в законоустановения срок няма постъпили възражения и са приложени доказателства във връзка със съобщаването. Проектът е разгледан от РЕСУТ на район „Подуяне“, който с решение по т. 2 от протокол №2/13.02.2023 г. е приел служебна забележка: По възможност да се прецизират регулационните и бордюрни линии при о.т. 153в в обхвата на попадащата част от ПИ 68134.600.834 в улична регулация.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-19/07.03.2023 г., т. 8 от дневния ред ОЕСУТ е взел решение:

„Служебни предложения:

- Да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР и съгласуване на проекта за ПУП по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

- По предложението на РЕСУТ: - Приема се частично. Да се прецизират бордюрните линии при о.т.153в. Изменение на границите на УПИ IV, кв. 9 по имотни граници може да се извърши по искане на собственика на имота в отделна процедура.

- Подземното застрояване да се прецизира с оглед спазване на необходимото отстояние от съществуващите изходни данни на „Софийска вода“ АД.

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

С писмо изх. № САГ21-ГР00-962-(9)/31.03.2023 г. копие от

протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и за изпълнение.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(10)/20.04.2023 г. е представено удостоверение изх. № 25-119478-20.04.2023 г., издадено от СГКК-София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и съгласуване на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 год. за ССПКККР, представени са нови изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-5510/13.03.2023 г. с указание по отношение на канализационен колектор 210/210 см по ул. „Градинарска“ да бъде спазено минимално светло разстояние, съгласно Наредба № 8/28.07.1999 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-962-(11)/02.05.2023 г. са внесени коригирани проекти за ПУП, в изпълнение решението на ОЕСУТ и на „Софийска вода“ АД.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересувано лице по чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „СИРЕНА-98“ АД – собственик на ПИ с идентификатор 68134.600.2221, което се установява от приложените в административната преписка документ за собственост и скица, издадена от СГКК-гр. София.

Разработката попада в обхвата на подробния устройствен план РКП на м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, одобрен със заповед РД-50-09-232/04.07.1990г. на главния архитект на София с последващи изменения за кв. 9, как-то следва: ИПР за УПИ II, III, VIII, одобрено със заповед РД-09-50-34/28.01.1997 г. на главния архитект на София; ИПР за УПИ XVII, XVIII, IV и ИПУР на улица от о.т. 153 до о.т. 152в и от о.т. 151 до о.т. 152, одобрено със заповед РД-09-50-230/26.07.2002 г. на главния архитект на София и заповед РД-09-50-391/19.12.2002 г. за ЯФГ на главния архитект на София; ИПРЗ на УПИ XVII и улица от о.т. 153-о.т. 162в и о.т. 153а-о.т. 153в, одобрено със заповед РД-09-50-396/ 10.04.2007 г. на главния архитект на София; ИПР за УПИ IV, одобрено със заповед РД-09-50-1670/17.12.2007 г. от главния архитект на София; ИПРЗ на УПИ II, IV, IX, XVIII и промяна на профила на улица от о.т.152б до о.т.149а, одобрен със заповед РА50-597/28.09.2016 г. на главния архитект на СО; ИПЗ на УПИ XVIII-827 „за складове, офиси, гаражи и чисто производство“, одобрено със заповед № РА50-954/16.12.2021 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със заповед № РД-09-50-1329/26.11.2009 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на ПУП за реструктуриране на м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. Процедурата по одобряване на проекта не е приключила. Проекта за ПУП е изработен като план-извадка и съгласуван с проектанта на цялостния ПУП за реструктуриране на м. „НПЗ Хаджи Димитър – Малашевци“.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ от

кв. 9 за създаване на нов УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.600.2221, с изключение на частта от имота попадаща в ул. „Павлина Унуфриева“, което води до изменение на уличната регулация между о.т. 153а и о.т. 151 и от о.т. 151 до о.т. 152, с образуване на вход-изходи и до промяна на общата регулационна граница с контактен УПИ IV. Изменя се задънена улица от о.т. 153а до о.т. 153в, като се увеличава ширината ѝ на 15 м. за сметка на имота на заявителя и се отваря нов вход-изход в дъното на улицата. Отразен е и котиран сервитут на канализационен колектор 210/210 см.

За одобряване на ПУП – ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ за имота в КК и привежда в съответствие на регулационните граници с имотните граници по КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение предназначението на нов УПИ XVII.

Транспортният достъп до новообразувания УПИ се осъществява по съществуващата и по изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“ е допустимо в устройствена зона „Смф“, т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, проекта за ПУП – ИПРЗ и ИПУР не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

С изменението на плана за застрояване в новия УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“ се предвижда изграждането на нова сграда с преход в етажността, на 1 етаж с височина до 16.00 м. и 4 етажа с височина до 25.00 м, свободностояща като начин на застрояване. По вътрешно регулационната граница с УПИ XVIII-827 се предвижда свързано, нискоетажно застрояване на 2 етажа с височина до 6.00 м. и трафопост за покриване на предвидено застрояване в УПИ XVIII-827 по действащ ПУП.

Проектът за ИПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 във връзка с чл. 35, ал. 1 и чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за отстоянията до вътрешните регулационни линии и през улица на УПИ.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

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

За изпълнение на изискването на чл. 43 от ЗУТ се предвижда подземен паркинг, който е отдръпнат от регулационната граница по ул. „Градинарска“ за спазване сервитута на каналния колектор.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-5510/14.09.2022 г. и № ТУ-5510/13.03.2023 г. с указание по отношение на канализационен колектор 210/210 см по ул. „Градинарска“; съгласуване от „Топлофикация София“ АД под № СГ-1559/14.09.2022 г.

и от „ЕРМ Запад“ АД под № 10.012/07.10.2022 г.; съгласуване с дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО на 25.10.2022 г. и положително становище № 433200-107891/26.10.2022 г. на СДВР-отдел „Пътна полиция“.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 14.11.2022 г. със становище по чл. 22, ал. 3 от ЗУЗСО – „Дървета № 15, № 16, от № 18 до № 22 да се компенсират 1:3, при засягане на № 7, 8, 10-1:3“.

Представено е удостоверение изх. № 25-119478-20.04.2023 г., издадено от СГКК-София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан и е 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.

На основание чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, компетентен да одобри проекта за ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на имот – собственост на юридическо лице за изграждане на обект – публична общинска собственост – улица.

Правно основание за приемане на решението: 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. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 133, ал. 1 и 4, 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. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 във връзка с чл. 35, ал. 1 и чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-19/07.03.2023 г., т. 8.

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА

1. План-извадка - Изменение на плана за улична регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър - Малашевци“ в участъка между о.т.151 до о.т.152 и от о.т. 151 и о.т. 153а, с образуване на вход-изход; изменение на задънена улица от о.т. 153а до о.т. 153в с увеличаване на ширината ѝ и отваряне нов вход-изход в дъното на улицата, по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. План-извадка - Изменение на плана за регулация на УПИ XVII-828 „за обществено обслужване, сгради, офиси, магазини, жилища, общежитие, хотели, склад, безвредно производство и ТП“ и промяна на общата регулационна граница с контактен УПИ IV-„търговски център, администрация, хотел, общежитие, чисто производство, складове и ПГ“ от кв. 9, м. „НПЗ Хаджи Димитър - Малашевци“, район „Подуяне“ за създаване на нов УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.600.2221 с изключение на частта от имота, попадаща в ул. „Павлина Унуфриева“ и създаване на сервитут за канализационен колектор 210/210 см по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и шрихи и корекции във виолетов цвят, съгласно приложения проект.

3. План-извадка - Изменение на плана за застрояване за предвиждане на ново застрояване в нов УПИ XVII-2221 „за обществено обслужване, офиси, склад, безвредно производство и трафопост“, кв. 9, м. „НПЗ Хаджи Димитър - Малашевци“, район „Подуяне“, съгласно приложения проект с корекциите в зелен цвят, 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.

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 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“ адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

