



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков — главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) — План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти с идентификатори по КККР 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10; изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-978, 1373 „за безвредно производство, складове и офиси“ и изменение на профила на улица по о.м.22-о.м. 67-о.м. 21а, кв. 5, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“—Столична община (СО).

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГРОО-880/20.04.2021 г. от „Инвест Фор Ю“ ЕООД и „Пластик София“ ООД, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) — план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти с идентификатор по КККР 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10 и изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-978, 1373 „за безвредно производство, складове и офиси“, кв. 5, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“—Столична община (СО).

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; задание по чл. 125 от ЗУТ; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица № 15-390491/12.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.978.2; скица № 15-390487/12.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.978.1; скица № 15-390480/12.04.2021 г. на СГКК-София за

ПИ с идентификатор 68134.602.978; скица № 15-390472/12.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.1337; скица № 15-1010830/29.10.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.1335; нотариален акт № 183, дело № 159/04.11.2019 г.; скица № 15-47944/23.01.2019 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.9; нотариален акт № 184, дело № 163/14.06.2019 г.; скица № 15-1010817/29.10.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.10; скица № 15-1010818/29.10.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.11; скица № 15-1010822/29.10.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.13; нотариален акт № 09, дело № 07/28.01.2020 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-/1/23.06.2021 г. е представено платежно нареждане № BORD00241021/23.06.2021 г.

Мотивираното предложение и приложените документи са предоставени за становище от отделите към НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства – КТ и ИМ“ и „Правно-нормативно обслужване“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-880-/2/19.07.2021 г. от заявителите е изискано представяне на комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документи за собственост за ПИ с идентификатор 68134.602.978 и 68134.602.1337; нотариален акт № 187, дело № 2209/28.01.2020 г. в цялост; в мотивираното предложение да се уточни запазват ли се съществуващите сгради, като елемент на застрояване или се предлага ново застрояване на същото място, както и мотивираното предложение да се начертае върху актуална кадастрална карта.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-/3/02.09.2021 г. са представени нотариален акт № 110, дело № 95/18.05.2005 г.; нотариален акт № 34, дело № 27/27.02.2006 г.; разрешение за ползване № ДК-07-С-61/27.03.2012 г. на вр. и.г. началник регионален отдел „НСК“ София към РДНСК ЮЗР; разрешение за ползване № ДК-07-С-73/11.04.2012 г. на вр. и.г. началник регионален отдел „НСК“ София към РДНСК ЮЗР; задание по чл. 125 от ЗУТ, подписано от всички заявители; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и мотивирано предложение.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-/4/14.09.2021 г. е представен нотариален акт № 187, дело № 2209/28.01.2020 г. в цялост.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Издадена е заповед № РА50-705/04.10.2021 г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено задание и е разрешено да се изработи проект на подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти с идентификатори по КKKP 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10; изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-978, 1373 „за безвредно производство, складове и офиси“ и изменение на профила на улица по о.т.22-о.т. 67-о.т. 21а, кв. 5, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“-Столична община (СО).

С писмо изх. № САГ21-ГР00-880-[5]/13.10.2021 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителя за сведение и изпълнение на разпоредбата на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-880-[6]/15.11.2021 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че е приключила процедура по разгласяване на заповедта за разрешаване изработване на ПУП. В законоустановения срок няма постъпили възражения.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГР00-880-[7]/06.10.2022 г., с искане за одобряване на проект за ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти с идентификатор по КККР 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10 и изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-978, 1373 „за безвредно производство, складове и офиси“, кв. 5, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 14.10.2022 г. със забележка: „Да не се засяга съществуващата растителност“; писмо изх. № 12345-8381/01.09.2022 г. на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; становище от 20.05.2022 г. и съгласуване от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 20.05.2022 г.; съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-2933/29.04.2022 г.; предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 29.03.2022 г. за нов УПИ I-978,1337,1335,9,10 „за безвредно производство, складове и офиси“; документи за собственост; скица; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; проект за ПУП.

Установено е съответствие с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Установени са неточности и пропуски в проекта, за което заявителите са информирани с писмо изх. № САГ21-ГР00-880-[9]/09.11.2022 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-[10]/07.12.2022 г. е внесен преработен проект и изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-2633/29.04.2022 г.

Със заявления вх. № САГ21-ГР00-880-[11]/12.12.2022 г. и № САГ21-ГР00-880-[12]/22.12.2022 г. е внесен коригиран проект на ПУП.

С писма изх. № САГ21-ГР00-880-[13]/30.12.2022 г. и № САГ21-ГР00-880-[14]/09.01.2023 г. заявителят е информиран допълнително за пропуски в преработения проект.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-[15]/20.01.2023 г. е представен коригиран проект на ПУП, който с писмо изх. № САГ21-ГР00-880-[16]/26.01.2023 г. е изпратен на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на кмета на район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-880-[17]/23.03.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че са изпълнени изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ; проектът е обявен на заинтересовани лица по смисъла на чл. 131 от ЗУТ; в законоустановения срок няма постъпили възражения, за което са представени доказателства. Приложено е становище на РЕСУТ по проекта, дадено с протокол № 4 от 20.03.2023 г., т. 3.

Проектът на ПУП е разгледан от дирекциите в НАГ.

Проектът на ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-29/19.04.2023 г., т. 9 ОЕСУТ е взел следното решение:

„По служебните забележки на РЕСУТ относно:

- Да се отрази в проекта за ИПРЗ, одобрения със заповед № САГ-РА53-72/16.02.2023 г. на главния архитект на СО контактен ПУП – ИПР за УПИ II-887-„за офиси, склад-ГСМ и пропан-бутан“, кв. 5 – Уважава се.

- В североизточния ъгъл има оформен УПИ без предназначение и номер, който е част от ПИ с идентификатор 68134.602.969. – Посочения имот не влиза в обхвата на разрешената градоустройствена процедура и е обект на следваща.

Служебни предложения:

- В проекта за ИПЗ да се допълни Н на съществуващата сграда с етажност „3+2“.

- Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

- Запуска да се авторизира и от проектанта по част „регулация“.

- В ИПР да се посочат действащите ПУП и КК и актовете по одобряването им.

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

С писмо изх. № САГ21-ГР00-880-[19]/19.05.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-[20]/08.09.2023 г. е внесен преработен ПУП, съобразен с решението на ОЕСУТ и удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ с № 25-239245/22.08.2023 г.

Установени са неточности, за което са информирани заявителите. Същите са отстранени, като е внесен преработен проект, с писмо вх. № САГ21-ГР00-880-[21]/19.09.2023 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПРЗ е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Инвест Фор Ю“ ЕООД и „Пластик София“ ООД, като собственици на имотите-предмет на плана, което се доказва от приложените документи за собственост, скици и комбинирана скица.

За част от територията на м. НПЗ „Хаджи Димитър“ е възложен за изработване проект за ПРЗ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, като настоящата разработка е съгласувана с проектанта на цялостния ПУП-в процедура.

Действащият подробен план за регулация и застрояване е одобрен със заповед № РД-09-50-1322/19.10.2007 г. на главния архитект на София и заповеди № РД-09-50-776/03.06.2011 г. и № САГ23-РА53-72/16-02.2023 г. на главния архитект на СО.

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

Видно от проекта за ПУП-ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I-978,1337 „за безвредно производство, складове и офиси“ за присъединяване на поземлени имоти с идентификатори по КК и КР 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10 и обособяване на нов УПИ I-978, 1337, 1335, 9, 10 „за безвредно

производство, складове и офиси“ без частите от имотите попадащи под улица, като външните граници на УПИ се провеждат по границите на имотите по КК и свързаното с това изменение на профила на улица по о.т. 22–о.т. 67–о.т. 21а.

За одобряването на горното е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, а по отношение на първоначалното урегулиране на ПИ 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10 – чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

За нов УПИ I-978, 1337, 1335, 9, 10 „за безвредно производство, складове и офиси“ е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от различни лица.

Предназначението на новия УПИ е „за безвредно производство, складове и офиси“, което е допустимо в устройствена зона „Пмс“, в която попадат имотите.

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

Видно от представеният проект за ИПЗ се предвижда потвърждаване на съществуващата сграда на един етаж и три етажа, с Кк=12.00 м., надстрояването на част от нея с два етажа и ново застрояване – на 5 етажа, с височина Кк. до 15.00 м., съгласно приложената графика.

Паркирането е предвидено в рамките на УПИ, за което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009г. на МС, имотите, предмет на плана попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс).

Предвид горното, проектът 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.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл.131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ПУП–ИПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект, който е съобщен на заинтересованите лица, проведено е обществено обсъждане, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

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

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 14.10.2022 г., със забележка: „Да не се засяга съществуващата растителност“.

Проектът на ПУП е съгласуван от „ЕРМ Запаг“ ЕАД от 20.05.2022 г. и становище от 20.05.2022 г. и „Софийска вода“ АД и изходни данни под № ТУ-2933/29.04.2022 г.

Представени са писмо изх. № 12345-8381/01.09.2022 г. на РИОСВ-София, че не

е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС и удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ с № 25-239245/22.08.2023 г.

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

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 недвижими имоти, собственост на юридически лица 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. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ и чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ; чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ; устройствена категория по т. 21 от Приложение към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-29/19.04.2023 г., т. 9, предлагам Столичният общински съвет да одобри представения проект за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:



Невалиден подпис

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – директор дирекция „ТП“

Стела Щерева – директор дирекция „ПНО“

Арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Наско Петков – главен експерт в отдел „УП“

Инж. Юлия Костова – специалист в отдел „УП“

Мая Кръстановна – главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване на поземлени имоти с идентификатори по КККР 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10; изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-978, 1373 „за безвредно производство, складове и офиси“ и изменение на профила на улица по о.т.22-о.т. 67-о.т. 21а, кв. 5, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“–Столична община (СО).

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГР00-880/20.04.2021 г. от „Инвест Фор Ю“ ЕООД и „Пластик София“ ООД, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти с идентификатор по КККР 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10 и изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-978, 1373 „за безвредно производство, складове и офиси“, кв. 5, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“–Столична община (СО).

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; задание по чл. 125 от ЗУТ; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица № 15-390491/12.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.978.2; скица № 15-390487/12.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.978.1; скица № 15-390480/12.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.978; скица № 15-390472/12.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.1337; скица № 15-1010830/29.10.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.1335; нотариален акт № 183, дело № 159/04.11.2019 г.; скица № 15-47944/23.01.2019 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.9; нотариален акт № 184, дело № 163/14.06.2019 г.; скица № 15-1010817/29.10.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.10; скица № 15-1010818/29.10.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.11; скица № 15-1010822/29.10.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.13; нотариален акт № 09, дело № 07/28.01.2020 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-/1/23.06.2021 г. е представено платежно нареждане № BORD00241021/23.06.2021 г.

Мотивираното предложение и приложените документи са предоставени за становище от отделите към НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства – КТ и ИМ“ и „Правно-нормативно обслужване“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-880-/2/19.07.2021 г. от заявителите е изискано представяне на комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документи за собственост за ПИ с идентификатор 68134.602.978 и 68134.602.1337; нотариален акт № 187, дело № 2209/28.01.2020 г. в цялост; в мотивираното предложение да се уточни запазват ли се съществуващите сгради, като елемент на застрояване или се предлага ново застрояване на същото място, както и мотивираното предложение да се начертае върху актуална кадастрална карта.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-/3/02.09.2021 г. са представени нотариален акт № 110, дело № 95/18.05.2005 г.; нотариален акт № 34, дело № 27/27.02.2006 г.; разрешение за ползване № ДК-07-С-61/27.03.2012 г. на вр. и.г. началник регионален отдел „НСК“ София към РДНСК ЮЗР; разрешение за ползване № ДК-07-С-73/11.04.2012 г. на вр. и.г. началник регионален отдел „НСК“ София към РДНСК ЮЗР; задание по чл. 125 от ЗУТ, подписано от всички заявители; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и мотивирано предложение.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-/4/14.09.2021 г. е представен нотариален акт № 187, дело № 2209/28.01.2020 г. в цялост.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Издадена е заповед № РА50-705/04.10.2021 г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено задание и е разрешено да се изработи проект на подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти с идентификатори по КKKP 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10; изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-978, 1373 „за безвредно производство, складове и офиси“ и изменение на профила на улица по о.т.22-о.т. 67-о.т. 21а, кв. 5, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“-Столична община (СО).

С писмо изх. № САГ21-ГР00-880-[5]/13.10.2021 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителя за сведение и изпълнение на разпоредбата на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-880-[6]/15.11.2021 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че е приключила процедура по разгласяване на заповедта за разрешаване изработване на ПУП. В законоустановения срок няма постъпили възражения.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГР00-880-[7]/06.10.2022 г., с искане за одобряване на проект за ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти с идентификатор по КKKP 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10 и изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-978, 1373 „за безвредно производство, складове и офиси“, кв. 5, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 14.10.2022 г. със забележка: „Да не се засяга съществуващата растителност“; писмо изх. № 12345-8381/01.09.2022 г. на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; становище от 20.05.2022 г. и съгласуване от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 20.05.2022 г.; съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-2933/29.04.2022 г.; предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 29.03.2022 г. за нов УПИ I-978,1337,1335,9,10 „за безвредно производство, складове и офиси“; документи за собственост; скица; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; проект за ПУП.

Установено е съответствие с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Установени са неточности и пропуски в проекта, за което заявителите са информирани с писмо изх. № САГ21-ГР00-880-[9]/09.11.2022 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-[10]/07.12.2022 г. е внесен преработен проект и изходни данни от „Софийска вода“ АД под № ТУ-2633/29.04.2022 г.

Със заявления вх. № САГ21-ГР00-880-[11]/12.12.2022 г. и № САГ21-ГР00-880-[12]/22.12.2022 г. е внесен коригиран проект на ПУП.

С писма изх. № САГ21-ГР00-880-[13]/30.12.2022 г. и № САГ21-ГР00-880-[14]/09.01.2023 г. заявителят е информиран допълнително за пропуски в преработения проект.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-[15]/20.01.2023 г. е представен коригиран проект на ПУП, който с писмо изх. № САГ21-ГР00-880-[16]/26.01.2023 г. е изпратен на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на кмета на район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-880-[17]/23.03.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че са изпълнени изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ; проектът е обявен на заинтересовани лица по смисъла на чл. 131 от ЗУТ; в законоустановения срок няма постъпили възражения, за което са представени доказателства. Приложено е становище на РЕСУТ по проекта, дадено с протокол № 4 от 20.03.2023 г., т. 3.

Проектът на ПУП е разгледан от дирекциите в НАГ.

Проектът на ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-29/19.04.2023 г., т. 9 ОЕСУТ е взел следното решение:

„По служебните забележки на РЕСУТ относно:

-Да се отрази в проекта за ИПРЗ, одобрения със заповед № САГ-РА53-72/16.02.2023 г. на главния архитект на СО контактен ПУП – ИПР за УПИ II-887-„за офиси, склад-ГСМ и пропан-бутан“, кв. 5 — Уважава се.

-В североизточния ъгъл има оформен УПИ без предназначение и номер, който е част от ПИ с идентификатор 68134.602.969. — Посочения имот не влиза в обхвата на разрешената градоустройствена процедура и е обект на следваща.

Служебни предложения:

-В проекта за ИПЗ да се допълни Н на съществуващата сграда с етажност „3+2“.

-Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

-Записката да се авторизира и от проектанта по част „регулация“.

-В ИПР да се посочат действащите ПУП и КК и актовете по одобряването им.

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

С писмо изх. № САГ21-ГР00-880-[19]/19.05.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-880-[20]/08.09.2023 г. е внесен преработен ПУП, съобразен с решението на ОЕСУТ и удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ с № 25-239245/22.08.2023 г.

Установени са неточности, за което са информирани заявителите. Същите са отстранени, като е внесен преработен проект, с писмо вх. № САГ21-ГР00-880-[21]/19.09.2023 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПРЗ е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Инвест Фор Ю“ ЕООД и „Пластик София“ ООД, като собственици на имотите-предмет на плана, което се доказва от приложените документи за собственост, скици и комбинирана скица.

За част от територията на м. НПЗ „Хаджи Димитър“ е възложен за изработване проект за ПРЗ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, като настоящата разработка е съгласувана с проектанта на цялостния ПУП-в процедура.

Действащият подробен план за регулация и застрояване е одобрен със заповед № РД-09-50-1322/19.10.2007 г. на главния архитект на София и заповеди № РД-09-50-776/03.06.2011 г. и № САГ23-РА53-72/16-02.2023 г. на главния архитект на СО.

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

Видно от проекта за ПУП-ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I-978,1337 „за безвредно производство, складове и офиси“ за присъединяване на поземлени имоти с идентификатори по КК и КР 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10 и обособяване на нов УПИ I-978, 1337, 1335, 9, 10 „за безвредно производство, складове и офиси“ без частите от имотите попадащи под улица, като външните граници на УПИ се провеждат по границите на имотите по КК и свързаното с това изменение на профила на улица по о.т. 22-о.т. 67-о.т. 21а.

За одобряването на горното е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, а по отношение на първоначалното урегулиране на ПИ 68134.602.1335, 68134.602.9 и 68134.602.10 – чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

За нов УПИ I-978, 1337, 1335, 9, 10 „за безвредно производство, складове и офиси“ е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от различни лица.

Предназначението на новия УПИ е „за безвредно производство, складове и офиси“, което е допустимо в устройствена зона „Пмс“, в която попадат имотите.

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

Видно от представеният проект за ИПЗ се предвижда потвърждаване на съществуващата сграда на един етаж и три етажа, с Кк=12.00 м., надстрояването на част от нея с два етажа и ново застрояване – на 5 етажа, с височина Кк. до 15.00 м., съгласно приложената графика.

Паркирането е предвидено в рамките на УПИ, за което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009г. на МС, имотите, предмет на плана попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс).

Предвид горното, проектът 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.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл.131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ПУП-ИПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект, който е съобщен на заинтересованите лица, проведено е обществено обсъждане, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

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

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 14.10.2022 г., със забележка: „Да не се засяга съществуващата растителност“.

Проектът на ПУП е съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 20.05.2022 г. и становище от 20.05.2022 г. и „Софийска вода“ АД и изходни данни под № ТУ-2933/29.04.2022 г.

Представени са писмо изх. № 12345-8381/01.09.2022 г. на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС и удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ с № 25-239245/22.08.2023 г.

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

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 недвижими имоти, собственост на юридически лица за изграждане на обект – публична общинска собственост – улица.

Правни основания за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ и чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4

и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ; чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ; устройствена категория по м. 21 от Приложение към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-29/19.04.2023 г., м. 9

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА

1. Изменение на план за регулация на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 5, УПИ I-978, 1373–„за безвредно производство, складове и офиси“ за образуване на нов УПИ I-978, 1337, 1335, 9, 10–„за безвредно производство, складове и офиси“, за поземлени имоти с идентификатори по КККР 68134.602.9, 68134.602.10, 68134.602.978, 68134.602.1335, 68134.602.1337; изменение на профила на улица по о.м.22–о.м. 67–о.м. 21а, съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щриховки.

2. Изменение на план за застрояване на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 5, за нов УПИ I-978, 1337, 1335, 9, 10–„за безвредно производство, складове и офиси“, съгласно приложения проект.

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.

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.

На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ разрешение за строеж в нов УПИ I-978, 1337, 1335, 9, 10–„за безвредно производство, складове и офиси“, кв. 5, м. НПЗ „Хаджи Димитър“ се издават след представяне на окончателен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

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.

Жалбите се подават в район „Погудяне“ и се изпращат в Административен съд София-град 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 2024 г., Протокол № .. от2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

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



Възстановим подпис

X Десислава Петрова

ВРИД ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПНО
съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.0...

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Наско Петков – Главен експерт в отгел „УП“

Инж. Юлия Костова – Специалист в отгел „УП“

Мая Кръстанова – Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“