



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-806/09.11.2023г.

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГРОО-2426/12.10.2023г. от „БОБАЛ – БОЯДЖИЕВ“ ООД и „СТАЛ 2007“ ЕООД, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ I-1058, 1062, 1071 „за магазини, офиси, складове, КПП, ТП и безвредно производство“, УПИ III-958 „за офиси, магазини, складове, търговия, безвредни производства“ и УПИ VI-957, 1068 „за магазини и офиси“, кв. 2, м. „Хаджи Димитър-част“, район „Подуяне“ СО.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; 2 бр. пълномощни, платежно нареждане от 12.10.2023г.; предварителен договор за замяна на реални части от имоти по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 20.09.2023 г.; скица с изчисление на площи; скица № 15-699865/28.06.2021 г. за ПИ 68134.602.9041 по КККР; скица № 15-642457/15.06.2021 г. за ПИ 68134.602.9042 по КККР; скица № 15-1246294/26.10.2022 г. за ПИ 68134.602.1072 по КККР; скица № 15-115076/02.02.2023 г. за ПИ 68134.602.44; нотариален акт № 76, том XVII, рег. 5371, дело 5371 от 04.03.2003г.; нотариален акт № 92, том XL, рег. 12755, дело 9544 от 21.04.2003г.; нотариален акт № 25, том LXXXIV, рег. 32705, дело 25156 от 20.05.2021г.; постановление за възлагане на недвижим имот по ИД 20199230400022/26.08.2019 г. за ПИ 68134.602.1071; постановление за възлагане на недвижим имот по ИД 20199230400022/26.08.2019 г. за ПИ 68134.602.44; платежно нареждане от 12.10.2023 г.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, както следва: отдел „Устройствено планиране“ („УП“), „Кадастрални и геодезически дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“ („ПНО“) на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кофа – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и

специфични изисквания" за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; Първостепенна улична мрежа. Процедури по ЗОЗЗ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „БОБАЛ – БОЯДЖИЕВ“ ООД, собственик на ПИ 68134.602.9041, ПИ 68134.602.9042 и ПИ 68134.602.1072 по КККР и от „СТАЛ 2007“ ЕООД, собственик на ПИ 68134.602.1071 и ПИ 68134.602.44 по КККР, което се установява от представените документи за собственост, скици и комбинирана скица.

С оглед горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетентните на главния архитект на Столична община на основание чл. 133, ал. 1 и чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповеди № РД-09-50-482/03.08.1999 г.; № РД-09-50-784/03-07.2006 г.; № РД-09-50-1280/12.10.2006 г. на главния архитект на София; с Решение №722/20.12.2010 г. на СОС; заповед № РА50-93/12.02.2020 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

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 със заповед № РД-09-50-1402/16.08.2010 г. на главния архитект на СО, в който попадат УПИ III-958 и ПИ 68134.602.1072.

Предвид горното е налице основание за разрешение по чл. 133, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за изработване на план-извадка.

На основание чл. 133, ал. 4 от ЗУТ, когато планът-извадка изменя действащ ПУП, планът извадка се изработва като проект за ИПУП.

С представеното мотивирано предложение се предвижда изменение на действащия план за регулация за м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ I-1058, 1062, 1071 – „за магазини, офиси, складове, КПП, ТП и безвредно производство“, УПИ III-958 – „за офиси, магазини, складове, търговия, безвредни производства“ и УПИ VI-957, 1068 – „за магазини и офиси“, като реална част от ПИ с идентификатор 68134.602.1071 се придава към УПИ VI-957, 1068 „за магазини и офиси“ и се създава нов УПИ VI-1071, 1072, 9041, 9042 „за магазини и офиси“ и остатъчен I-1058, 1062, 1071 – „за магазини, офиси, складове, КПП, ТП и безвредно производство“; реална част от ПИ с идентификатор 68134.602.1072 се придава към УПИ III-958 „за офиси, магазини, складове, търговия, безвредни производства“ и се създава нов УПИ III-44, 1072 „за офиси, магазини, складове, търговия, безвредни производства“.

За одобряването на нов УПИ VI-1071, 1072, 9041, 9042 „за магазини и офиси“ е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от различни лица.

Основание за разрешаване изработването на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ III и УПИ VI за имотите в КК и привеждане на регулационните граници по имотни и

чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 3 от ЗУТ по отношение на обединяването на имоти 68134.602.9041, 68134.602.9042, 68134.602.1071, 68134.602.1072 в общ УПИ VI и имоти 68134.602.44 и 68134.602.1072 в общ УПИ III.

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

По ОУП на СО имотите попадат „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока гървесна растителност); максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителите са пожелали да им бъде разрешено да възложат за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ, чл. 133, ал. 1, 2, 4 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на плана за регулация – план-извадка в следния териториален обхват: УПИ I-1058, 1062, 1071 – „за магазини, офиси, складове, КПП, ТП и безвредно производство“, УПИ III-958 – „за офиси, магазини, складове, търговия, безвредни производства“ и УПИ VI-957,1068 – „за магазини и офиси“, поземлени имоти с идентификатори 68134.602.9041, 68134.602.9042, 68134.602.1072, 68134.602.1071 и 68134.602.44 по КККР, кв. 2, м. „Хаджи Димитър-част“, район „Подуяне“.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

2.1. Отдел „Устройство планиране“: По ОУП на СО/2009 г. имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока гървесна растителност); максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; Първостепенна улична мрежа. Процедура по ЗОЗЗ.

В отреждането на нов УПИ III да се включат поземлени имоти с идентификатори 68134.602.44 и 68134.602.1072 по КККР. Проектът да се

съгласува с главния проектант на ПУП – ПРЗ на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“ СО, допуснат със заповед № РД-09-50-1402/16.08.2010г. на главния архитект на СО.

При изработването на проекта, следва да се спазват разпоредбите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 и Наредба №8. Да се изпълни изискването на чл.116а от ЗУТ.

2.2. Отдел „Геодезически и кадастрални дейности“: Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта. Да се спазят изискванията на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ – Съгласува.

3. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

4. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директор на дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

5. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация на район „Подуяне“ СО с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

6. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите, предвид представените доказателства за заплатена такса от 100 лв. (сто лева), съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

7. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Подуяне“ СО за сведение и изпълнение.

8. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Подуяне“ СО адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

9. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

арх. Здравко Здравков

