



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-46/22.01.2024

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГРОО-2935/12.12.2023 г. от „Обществено строителство-Агробилд“ АД, с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП – план-извадка – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, кв. 4а, УПИ III-„СУЗ Район „В. Левски“ и изменение на улична регулация по о.т. 149г-4а-5-6; по о.т.4а-4б; новопроектирана улица по нови о.т.358-359-360-361-362-363 за нови УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“ и ИПР на контактни УПИ I-„ГСМ ЕОД „Топливо“; II-„СГО Администрация“; IV-ЕАД „Градостроител“ за поземлен имот с идентификатор 68134.614.2142 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; платежно нареждане; мотивирано предложение; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица за имота, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София); пълномощно; удостоверения за въвеждане в експлоатация на строеж № 23/03.11.2003 г. и № 93/11.05.2005 г. на директора на дирекция „Общински строителен контрол“.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, като са изразени становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП за изменение на план за регулация и застрояване е направено от „Обществено строителство-Агробилд“ АД като заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ – собственик на поземлен имот с идентификатори 68134.600.2142 по КККР на район „Подуяне“, съгласно приложените документи за собственост и скици от СГКК-София.

С 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 компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл.135, ал.3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Предлаганото изменение попада в обхвата на изработен ПУП – ПРЗ на м. НПЗ „Хаджи Димитър – Малашевци“, допуснат за изработване със заповед №РД-09-50-1329/26.11.2009 г. на главния архитект на СО.

Предвид горното е налице основание за разрешение по чл. 133, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Действащият подробен устройствен план е одобрен с заповеди № РД-50-982/23.10.1995 г. на главния архитект на София и № РД-09-186/03.09.2024 г. на Кмета на район „Подуяне“.

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).

С мотивираното предложение се предвижда изменение на действащ ПР на м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, кв. 4а, УПИ III-„СУЗ Район „В. Левски“; изменение на улична регулация по о.т. 149г-4а-5-6; по о.т. 4а-4б; новопроектирана улица по нови о.т. 358-359-360-361-362-363 и по нови о.т. 352-353-354-356-357, образуване на нови УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“ за поземлен имот с идентификатор 68134.614.2142 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) и ИПР на контактни УПИ I-„ГСМ ЕОД „Топливо“; II-„СГО Администрация“; IV-ЕАД „Градостроител“, кв. 4а и ИПР на контактни УПИ I „СП възледвуоокис“ и УПИ II-1105 „за адм. и складова дейност“, кв. 8.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ - „за офиси, магазини и складове“ е допустимо в устройствена зона „Смф“, в която попада имота.

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 по отношение привеждане на регулационните граници по имотни и отреждане на новите УПИ за имота в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение разделянето на УПИ на два отделни и относно конкретното предназначение на новите УПИ.

Лицето (изход) към улица се осигурява чрез промяна на действащия план за улична регулация по о.т. 149г-4а-5-6; по о.т. 4а-4б; новопроектирана улица по нови о.т. 358-359-360-361-362-363 и по нови о.т. 352-353-354-356-357, с която се осигурява транспортен достъп до новообразувани УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“, район „Подуяне“, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ и чл. 81, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

Видно от представеното мотивирано предложение за ИПЗ се предвижда потвърждаване на съществуващите едноетажни сгради в нов УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“ и нов УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“ и ново едноетажно свързано застрояване между нов УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“, нов УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ IV – ЕАД „ГРАДОСТРОИТЕЛ“.

По отношение на осигуряването на места за паркиране в рамките на новите УПИ следва да се спазени чл. 43 от ЗУТ.

Основание за разрешаване изработването на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 2,

т. 6 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 „Смесена многофункционална зона“ (Смф).

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.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и съответства на ОУП на СО.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РД0922.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ и чл. 133, ал. 1, 2, 4 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, 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 план-извадка - Изменение на плана за регулация и застрояване в следния териториален обхват: м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, кв. 4а, УПИ III-„СУЗ Район „В. Левски“; изменение на улична регулация по о.т. 149г-4а-5-6; по о.т. 4а-4б; новопроектирана улица по нови о.т. 358-359-360-361-362-363 и по нови о.т. 352-353-354-356-357 за образуване на нови УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“ за поземлен имот с идентификатор 68134.614.2142 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) и ИПР на контактни УПИ I-„ГСМ ЕОД „Топливо“; II-„СГО Администрация“; IV-ЕАД „Градостроител“, кв. 4а и ИПР на контактни УПИ I „СП възледвуокис“ и УПИ II-1105 „за адм. и складова дейност“, кв. 8.

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. имотът попада в устройствена територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт3,5; минимална озеленена площ 40% /мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност;/ максимална кота корниз съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Съгласува се при спазване на изискването на отдел „БД“ – КТ по отношение на ИПР.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

–„Инженерни мрежи“: Да се представят изходни данни на „Софийска

вода" АД, „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД и „Топлофикация София" ЕАД.

Съгласуваните проекти за ИПРЗ и изходните данни от „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД, „Топлофикация-София" – АД и „Софийска вода" АД могат да бъдат внесени от заявителя с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и 4 от ЗУТ.

– „Комуникации и транспорт" – Да се съгласува от проектанта по част „КТ" на цялостния план. Да се осигури обвързка с действащата улична регулация.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване" – В ПЗ да се постави таблица с постигнатите параметри на застрояване в новообразуваните УПИ. Да се спази чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ. Да се представи становище от директора на РИОСВ-София. Да се представи съгласие с проекта от „Агроинженеринг 90" ЕООД като носител на право на строеж.

4. Разрешавам заявителя да изработи за своя сметка проекта за подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1, т. 2, т. 3 и т. 4.

5. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директор дирекция „Териториално планиране" на Столична община.

5. Заповедта да се съобщи на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация на район „Подуяне" 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 заявителя, 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" 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" 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

