



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ 23 - РА 50 - 218 / 25.05.2023г.

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с Вх. № САГ20-ГРОО-2272/09.11.2020 г. от „БИК БИЛД“ ЕАД и „ДЖИ БИ АЙ“ ЕООД, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVIII-„за шивашка промишленост“, УПИ XIX-1611-„за офиси“ и УПИ XXIX-1611-„за офиси“, и контактен УПИ II-„за озеленяване и паркинг“, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.903.2575 и 68134.903.2528 по КККР, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника- Витоша“- част север, и изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т. 55 до о.т. 55а, район „Лозенец“.

Със заявление с Вх. № САГ20-ГРОО-2272-[1]/02.06.2021 г. е внесено коригирано мотивирано предложение за ИПРЗ за УПИ XVIII-„за шивашка промишленост“ и УПИ XXIX-1611-„за офиси“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника- Витоша“- част север, и ИПУР от о.т. 55 до о.т. 55а, район „Лозенец“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-375/09.06.2021 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ20-ГРОО-2272-[2]/14.06.2021 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Лозенец“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление Вх. № САГ20-ГРОО-2272-[3]/03.08.2021 г. от „БИК БИЛД“ ЕАД е внесен проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ XVIII-„за шивашка промишленост“ и УПИ XXIX-1611-„за офиси“, ПИ с идентификатори 68134.903.2528 и 68134.903.2575 по КККР, за създаване на нов УПИ XVIII-2528,2575-„за ЖС, офиси, търг. обекти, ПГ и ТП“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ – част север, и ИПУР от о.т. 55 до о.т. 55а, район „Лозенец“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласувания с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 01.07.2021 г.; „Софийска вода“ АД от 24.06.2021 г., по изх. данни с Вх. № ТУ-3407/21.06.2021 г.; „Топлофикация София“ ЕАД от 02.07.2021 г.; „Овергаз мрежи“ АД с изх. № ОМ-1.9.2.11-12162/22.07.2021 г.; „Виваком“ БТК ЕАД от 09.07.2021 г., заедно със становище; „Улично осветление“ ЕАД от 23.06.2021 г.

Със заявление с Вх. № САГ20-ГРОО-2272-[4]/06.08.2021 г. е внесено съгласуване с ГД „ГВА“ от 03.08.2021 г. с изх. № 56-02-23/03.08.2021 г., като се регламентира макс. абсолютна проектна кота на най-високата точка на бъдещото застрояване да не

надвишава 665,40 м (включително и съоръженията, разположени върху покривите) по Балтийската височинна система.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-2272-[5]/03.09.2021 г. проектът за ПУП-ИПРЗ и ИПУР е изпратен в район „Лозенец“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[6]/17.09.2021 г. са внесени коригирани чертежи за ИПР и ИПЗ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-2272-[7]/03.12.2021 г. от район „Лозенец“ са предоставени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ по отношение на заповедта за разрешение. Удостоверено е, че законовия срок е постъпило възражение с вх. № РАЦ21-АПО0-156-/2/13.09.2021 г. от М. А. , управител на „Крее София“ ЕООД, чрез адв. М. Т.

Предвид обстоятелството е спряна процедурата по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и проектът за ПУП е върнат от районната администрацията за извършване на съответните действия по компетентност.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[8]/22.12.2021 г. по преписката е представено удостоверение № 25-368788/20.12.2021 г. на СГКК-София съгласно 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.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[9]/11.01.2022 г. е внесено становище на директора на РИОСВ-София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ЕО.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[10]/08.04.2022 г. е приложен предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 31.03.2022 г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[11]/04.05.2022 г. е представено писмо от М. , управител на „Крее София“ ЕООД, чрез адв. М. Т. , деклариращо отказ от подадената жалба срещу заповед № РА50-375/09.06.2021 г. от главния архитект на Столична община за разрешение на устройствената процедура. Предвид обстоятелството е удостоверение, че не са налице правни пречки административното производство по одобряване на ПУП да продължи.

Във връзка с горното, с писмо с изх. № САГ20-ГР00-2272-[12]/19.05.2022 г. проектът за ИПРЗ и ИПУР отново е изпратен в район „Лозенец“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-2272-[13]/05.08.2022 г. планът е върнат от района след проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверение, че в законовия срок няма постъпили възражения.

Кметът на района е изразил становище относно необходимостта като неразделна част от ПУП да се изработи транспортно проучване, изследващо транспортно-комуникационния капацитет на уличната мрежа и прилежащата територия.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[14]/19.09.2022 г. по преписката е представен транспортен анализ. Транспортното проучване е разгледано на заседание на специализирания състав на ОЕСУТ за разглеждане на транспортни проучвания с протокол № ЕС-Т-74/28.11.2022 г., т. 5 от дневния ред, със забележки за корекция.

В НАГ-СО е постъпило писмо с рег. № САГ22-ДР00-2856/20.10.2022 г. от г-н П. В. към което са приложени писмени доказателства, удостоверяващи обстоятелството, че същият, заедно с останалите наследници на П. В. притежава в съсобственост недвижим имот, възстановен с Решение № 10081/14.09.2012 г. и Решение № 10107/07.11.2013 г. на ОСЗ „Овча Купел“, представляващ нива с площ от 2322 кв. м.

Представени са документи за индивидуализиране на поземления имот, видно от които основната част от имота попада в териториалния обхват на УПИ XVIII-„за шивашка промишленост“, като се засягат и нереализираната улична регулация между о.т. 57 и о.т. 58 и съседен УПИ XXVIII-„за ОДО“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника – Витоша“.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[15]/27.10.2022 г. са внесени коригирани проекти по част ИПЗ и обяснителна записка, придружени с допълнителна изясняваща схема относно вида на новопредвидените сгради.

Със заявление с вх. № САГ22-ДР00-2856-[1]/18.11.2022 г. от г-н Огъстен Витанов е внесено и съдебно удостоверение с изх. № 31218/11.11.2022 г. на СГС, издадено по гр. дело № 10842/2022 г., относно предявен иск за установяване право на собственост по наследство и реституция по ЗСПЗЗ и предаване владението на реална част от ПИ с идентификатор 68134.903.2575 по ККР с площ от 1941 кв. м, представляваща част от проектен ПИ с идентификатор 68134.903.2690 с проектна площ от 2322 кв. м – по скица-проект № 15-450851/27.04.2022 г. на СГКК – София.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[17]/24.11.2022 г. по преписката са внесени прецизирани чертежи по част ИПЗ и изясняваща схема.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-2272-[19]/14.12.2022 г. заявителите са информирани относно фактичката обстановка по отношение на възстановения недвижим имот, притежаван от наследниците на Петя Витанова, както и за обстоятелството, че производството по административната преписка може да продължи след приключване на делото с влязъл в сила съдебен акт или след представяне на съгласие на всички заинтересовани собственици на възстановения поземлен имот.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[20]/20.12.2022 г. са внесени прецизирани чертежи по част „Застрояване“ по отношение на конфигурацията на новите сгради.

Със заявления с вх. № САГ20-ГР00-2272-[23]/20.01.2023 г. и № САГ20-ГР00-2272-[25]/25.01.2023 г. към ПУП са представени съответно експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата висока дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверени от отдел „БД“-НАГ на 10.02.2023 г. със становище да не се засяга съществуващата растителност.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-2272-[24]/24.01.2023 г. копие на протокол № ЕС-Т-74/28.11.2022 г., т. 5 от дневния ред, от заседанието на специализирания състав на ОЕСУТ за разглеждане на транспортни проучвания, е изпратен до Възложителите за сведение и изпълнение.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[26]/31.01.2023 г. е представен преработен транспортен анализ, приет на последващо заседание на специализирания състав на ОЕСУТ за разглеждане на транспортни проучвания с протокол № ЕС-Т-13/20.02.2023 г., т. 1 допълнителна. Приложено е положително становище от Дирекция УАТ № СОА21-ТД26-11646/6/30.01.2023 г. с уверение на това, че са направени всички допълнения и отстранени забележките по протокол № ЕС-Т-74/28.11.2022 г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[28]/29.03.2023 г., подадено от Огъстен Витанов, е представено съгласие от името на наследниците на Петя Витанова, в качеството им на съсобственици и заинтересовани лица във връзка с възстановения недвижим имот, за продължаване на административното производство по одобряване на ПУП.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-2272-[29]/07.04.2023 г. е внесен прецизиран проект по част ИПЗ по отношение на конфигурацията и броя на подземните и надземните етажи. Приложени са и актуализирани съгласувания с експлоатационните дружества: „ЕРМ Запад“ АД от 18.01.2023 г.; „Топлофикация София“ ЕАД от 18.01.2023 г.; „Овергаз мрежи“ АД с изх. № М-ОП-157/23.01.2023 г.; „Виваком“ БТК ЕАД от 17.01.2023 г.; „Улично осветление“ ЕАД от 04.01.2023 г.

Със заявление с вх. № САГ20-ГРОО-2272-[30]/11.04.2023 г. от Ог В по преписката са приложени актуално удостоверение за наследници на Пг В; Сг Пг и завещание от Мг П, с оглед изясняване кръга на заинтересованите лица.

Със заявление с вх. № САГ20-ГРОО-2272-[31]/12.04.2023 г. към ПУП е приложена допълнена обяснителна записка, изясняваща и обосноваваща прецизираното застрояване.

По проекта са изразени становища от отделите в Дирекция „Териториално планиране“ – НАГ.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-29/19.04.2023 г., т. 5 от дневния ред, със служебни предложения за корекция и допълване.

Със заявления с вх. № САГ20-ГРОО-2272-[32-34]/2023 г. в изпълнение на решението на ОЕСУТ са внесени коригирани чертежи и обяснителна записка.

Служебно по преписката е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържани от Столична община.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1, във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „БИК БИЛД“ ЕАД и „ДЖИ БИ АЙ“ ЕООД – собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.903.2575, и „БИК БИЛД“ ЕАД – собственик на ПИ с идентификатор 68134.903.2528 по КККР, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Одобряването на проекта за ИПРЗ и ИПУР е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план за местността е одобрен с Решение № 254 по протокол № 17/31.05.2012 г., Решение № 703 по протокол № 42/26.10.2017 г. – за поправка на ОФГ на СОС, заповед № РД-09-50-41/22.01.1999 г., поправена със заповед № РД-09-50-649/05.11.1999 г. на гл. архитект на София – потвърдени с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, и заповед № РД-09-50-807/04.07.2006 г. на гл. архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № 18-6573-24.09.2019 г. на Началника на СГКК – гр. София.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С проекта за ПУП-ИПР се предвижда обединяване на УПИ XVIII-„за шивашка промишленост“ и УПИ ХХІХ-1611 „за офиси“, с цел създаване на нов УПИ XVIII-2528,2575-„за ЖС, офиси, търговски обекти, ПГ и ТП“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ – част север, урегулиран по външните имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.903.2575 и 68134.903.2528 по КККР.

Предвижда се промяна в местоположението на автомобилния вход-изход от запад и свързаната с това конфигурация на паркоместата пред новообразувания УПИ, обосновано с приложеното към заявлението за разрешаване на устройствената процедура мотивирано предложение на транспортен достъп и организация на движението, във връзка с което се изменя плана за улична регулация от о.т. 55 до о.т. 55а.

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

За одобряване на проекта за ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът, одобряване на кадастралната карта за територията и съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно обединяването на ПИ с идентификатори 68134.903.2575 и 68134.903.2528 по КККР в общ УПИ и промяна на конкретното му предназначение.

Предвид обстоятелството, че имотите – предмет на плана, са собственост на различни лица, за одобряване на проекта е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ИПЗ в нов УПИ XVIII-2528,2575-„за ЖС, офиси, търговски обекти, ПГ и ТП“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ – част север, се предвижда свободно стоящо застрояване, като се потвърждават двете 6-етажни тела от съществуващата в ПИ 68134.903.2575 нежилищна сграда с идентификатор 68134.903.2575.9 по КККР, с макс. височини 25,8 м и 28,5 м, и към тях се пристрояват четири нови сгради, с преходи в етажността и макс. височини, както следва: $H_{kk}=50m (M+10)$; $H_{kk}=50m (3M+12)$; $H_{kk}=50m (2M+14)$; $H_{kk}=50m (M+14)$.

Първата е указана като обществено обслужваща, следващите две – като сгради със смесено предназначение, а последната, в източна посока, е регламентирана като жилищна сграда, съгласно изработената изясняваща схема към проекта.

Паркирането се осигурява в границите на УПИ с предвиждане на две и три нива подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между сгради в съседни УПИ през страничните регулационни граници и дълбочината на основното застрояване, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ относно разстоянието между жилищните сгради през улица, както и нормата на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници за нежилищни сгради.

Предвид горното с проекта за ИПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите – предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предназначението на УПИ и предвиденото ново застрояване са допустими.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

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

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган,

Внесенният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на Кмета на Столична община, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона „Смф“ по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-29/19.04.2023 г., т. 5 от дневния ред

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация за УПИ XVIII-„за шивашка промишленост“ и УПИ ХХІХ-1611-„за офиси“, относно ПИ с идентификатори 68134.903.2528 и 68134.903.2575 по КККР, за създаване на нов УПИ XVIII-2528,2575-„за ЖС, офиси, търг. обекти, ПГ и ТП“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ – част север, район „Лозенец“, по зелените и кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация от о.т. 55 до о.т. 55а във връзка с промяна в местоположението на автомобилния вход-изход от запад и свързаната с това конфигурация на паркоместата пред новообразувания УПИ, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ – част север, район „Лозенец“, по зелените и кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване за нов УПИ XVIII-2528,2575-„за ЖС, офиси, търг. обекти, ПГ и ТП“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ – част север, район „Лозенец“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

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.

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.

На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ XVIII-2528,2575-„за ЖС, офиси, търг. обекти, ПГ и ТП“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ – част север се издава след представяне на окончателен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Заповедта и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (pag.sofia.bg) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Лозенец“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, а именно: собствениците и носители на ОВП в ПИ с идентификатори 68134.903.2575 и 68134.903.2528 по КККР – предмет на плана; собствениците и носители на ОВП в съседни имоти с идентификатори 68134.903.2286 (УПИ II-за озеленяване и паркинг), 68134.903.2213 (УПИ I-за специални нужди), 68134.903.2552 (УПИ III-за специални нужди), 68134.903.2551 (УПИ V-за специални нужди), 68134.903.2542 (УПИ XXVIII-за ОДО) и 68134.903.2649 по КККР (8 улица).

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Лозенец“ и на собствениците на възстановения на наследниците на Пейо Стойков с Решение № 10081/14.09.2012 г., поправено с Решение № 10107/07.11.2013 г. на ОСЗ-Обча купел имот № 6, к.л. 546 в местността Погребите-при Мостето с площ от 2.322 кв.м., част от който попада в границите на УПИ XVIII „за шивашка промишленост“, кв. 1, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“.

Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд София-град.

Жалбите се подават в район „Лозенец“, адресират се до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко ~~Здравков~~

