



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

РА.50-730/08.08.2021
(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ20-ГР00-2566/17.12.2020 г. от Н А като собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.615.1075, 68134.615.1143, 68134.615.1387, 68134.615.1446, с искане за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП – ИПРЗ на м. „Триъгълника – Ботевградско шосе“, кв. 2, УПИ I-„за чисто производство, складове и офиси“ и УПИ II-„за складове, чисто производство, офиси и КО“, изменение на улична регулация по о.т. 9-11 и по о.т. 12-13, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; пълномощно рег. № 15385/01.12.2020 г. на Росица Рашева, нотариус в РС-София с рег. № 203 на НК; платежно нареждане от 07.12.2020 г.; скица № 15-1120999/01.12.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.615.1446; скица № 15-1120996/01.12.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.615.1075; скица № 15-1121001/01.12.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.615.1143; скица № 15-1120994/01.12.2020 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.615.1387; нотариален акт № 171, дело № 322/06.03.2020 г.; нотариален акт № 172, том II, рег. № 5506/06.03.2020 г.; нотариален акт № 60, дело № 400/18.03.2020 г.; нотариален акт № 27, дело № 374/13.03.2020 г.; мотивирано предложение и обяснителна записка.

Допълнително със заявление вх. № САГ20-ГР00-2566-[1]/28.04.2021 г. е представено мотивирано предложение с осигурен транспортен достъп до нов УПИ VI-1143, 1446, 1075, 1387 „за складове, офиси, шоурум, обществено обслужване“, съгласувано от СДВР-отдел „Пътна полиция“ и дирекция „Управление и анализ на трафика“ към Столична община. Представено е положително становище рег. № 433200-29606/17.03.2021 г. на отдел „Пътна полиция“-СДВР.

Заявлението е разгледано от отдели „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ („Инженерни мрежи“ и „Комуникации и транспорт“) и „Правно – нормативно обслужване“ и са дадени становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в

„Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Издадена е заповед № РА50-475/19.07.2021 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват: УПИ I-„за чисто производство, складове и офиси“, УПИ II-„складове, чисто производство, офиси и КО“ и УПИ III-1069 „за производство, складове и офиси“, кв. 2, м. „Триъгълника-Ботевградско шосе“, ПИ с идентификатори 68134.615.1075, 68134.615.1143, 68134.615.1387, 68134.615.1446, район „Подуяне“ и улица между о.т.12 до о.т.13 и между о.т.11 до о.т.9.

С писмо изх. № САГ20-ГРОО-2566-[2]/21.07.2021 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГРОО-2566-[3]/02.09.2021 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че заповедта е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения срок за обжалване възражения не са получени.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ20-ГРОО-2566-[4]/26.10.2021 г. от Н. А., с искане за одобряване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване /ИПРЗ/.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 25.10.2021 г.; документи за собствеността; скици за имотите, издадено от СГКК-София; проект за ПУП-ИПРЗ текстова и графична част; съгласуван проект от „Улично осветление“ ЕАД от 18.01.2021 г.; „Овергаз мрежи“ АД изх. № ОМ-1.9.2.11-1170/20.01.2021 г.; писмо изх. № 94-Н-1/22.01.2021 г. и съгласуване от Виваком; писмо изх. № 609/09.02.2021 г. от „А1 България“ ЕАД; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 111/29.07.2021 г.; „Софийска вода“ АД и изходни данни вх. № ТУ-4051/22.07.2021 г.; становище от СДВР – отдел „ПП“ рег. № 433200-29606/17.03.2021 г. относно проект за обект: „Транспортно-комуникационен план за достъп към имоти с идентификатори 68134.615.1075, 68134.615.1143, 68134.615.1387, 68134.615.1446.

Установени са неточности и непълноти в проекта, за което заявителя е уведомен с писмо изх. № САГ20-ГРОО-2566-[5]/10.12.2021 г.

Допълнително със заявление вх. № САГ20-ГРОО-2566-[6]/10.01.2022 г. са представени преработен проект за ИПРЗ и план-схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Канализация“, съгласувана от „Софийска вода“ АД с писмо изх. № ТУ-6612/29.12.2021 г.

С писмо изх. № САГ20-ГРОО-2566-[7]/11.02.2022 г. проектът за ИПРЗ и план-схемата по част „Канализация“ са изпратени до район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересуваните лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГРОО-2566-[8]/24.06.2022 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че е приключила процедура по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, в законоустановения срок за обжалване не са постъпили възражения; по проекта е изразено становище от района с протокол на РЕСУТ № 4/16.05.2022 г., т. 4.

Със заявление вх. № САГ20-ГРОО-2566-[9]/27.06.2022 г. е внесен коригиран проект с намалена височина, като са отстранени забележките на РЕСУТ, както и коригирана план-схема по част „Канализация“.

Установено е съответствие на данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-

44/05.07.2022 г., т. 5 ОЕСУТ е взел следното решение:

„По служебните забележки на район „Подоуяне“ – изпълнени с внесения коригиран проект.

Служебни предложения:

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

- Да се представи документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БА“.

- Да се представи становище от директора на РИОСВ-София.

- Да се съгласува с ГД „ГВА“.

- В ПУП-ИПР да се изпише коректно наименованието на обекта, както е в ИПРЗ.

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

Със заявление вх. № САГ20-ГРОО-2566-[10]/19.07.2022 г. са представени коригиран ПУП; съгласувателно писмо № 56-02-121/08.07.2022 г. от ГД „ГВА“; декларация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за липса на растителност, заверена от отдел „БА“ на 31.01.2022 г.; удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-313250-26.10.2021 г. на АГКК.

Със заявление вх. № САГ20-ГРОО-2566-[11]/25.07.2022 г. е представено писмо изх. № 16281-7260/22.07.2022 г. на директора на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПРЗ е направено от Н А , заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.615.1075, 68134.615.1143, 68134.615.1387, 68134.615.1446, което се установява от представените по преписката документи за собственост и скици от СГКК-София.

Одобряването на проекта е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият ПУП – ПРЗ за кв. 2, м. „Триъгълника – Ботевградско шосе“ е одобрен с Решение № 122 по протокол № 24/30.03.2001 г., т. 46 на СОС; ИПР за кв. 2, УПИ II, V и улична регулация от о.т. 60 до о.т. 61, одобрено със заповед № РД-09-50-1575/14.12.2011 г. на главния архитект на София и Решение № 441 по протокол № 36 от 22.07.2021 г. на СОС.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 60%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота – съгласно т. 5 от Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания” за Урбанизирана територия, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ. Планът за регулация е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на план за регулация на УПИ I-„за чисто производство, складове и офиси“ и УПИ II-„складове, чисто производство, офиси и КО“, кв. 2, м. „Триъгълника-Ботевградско шосе“ за обособяване на нов УПИ VI-1075,1143,1387,1446 с предназначение „за складове, офиси, шоурум, обществено обслужване и ПГ“. За осигуряване на вход-изход на новия УПИ VI и привеждане на регулационната граница по имотна се предвижда изменение на профила на улица от о.т. 12 до о.т.13 и от о.т.9 до о.т.11.

За одобряване на нов УПИ VI-1075,1143,1387,1446 с предназначение „за складове, офиси, шоурум, обществено обслужване и ПГ“, кв. 2 не се изисква предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от едно и също лице.

Основание за одобряване на проекта за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждане на регулационните граници по имотните на ПИ с идентификатори 68134.615.1075, 68134.615.1143, 68134.615.1387, 68134.615.1446 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на обединяването на имотите в общ УПИ и относно определяне на конкретното предназначение.

Предназначението на новия УПИ е „за складове, офиси, шоурум, обществено обслужване и ПГ“, което е допустимо в устройствена зона „Смф“, в която попадат имотите.

С изменението на плана за застрояване в новообразувания УПИ е предвидено свободностоящо застрояване с височина $K.k. \leq 15m.$ и с $Kk \leq 25m.$, съобразено с параметрите на зоната по ОУП на СО.

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

Застрояването е съобразено с чл. 26, ал. 1 и чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

С ИПЗ не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

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

Във връзка с необходимостта от изместване на съществуващ канализационен колектор, попадащ в обхвата на бъдещото застрояване в новообразувания УПИ VI е изработена план-схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за част „Канализация“ в обхвата на проекта, съгласувана от „Софийска вода“ АД.

Проектът за ПУП е съгласуван от „Улично осветление“ ЕАД от 18.01.2021 г.; „Овергаз мрежи“ АД изх. № ОМ-1.9.2.11-1170/20.01.2021 г.; писмо изх. № 94-Н-1/22.01.2021 г. и съгласуване от Виваком; писмо изх. № 609/09.02.2021 г. от „А1 България“ ЕАД; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 111/29.07.2021 г.; „Софийска вода“ АД и изходни данни вх. № ТУ-4051/22.07.2021 г.; писмо № 56-02-121/08.07.2022 г. от ГД „ГВА“.

Представени са становище от СДВР – отгел „ПП“ рег. № 433200-29606/17.03.2021 г. относно проект за обект: „Транспортно-комуникационен план за достъп към имоти с идентификатори 68134.615.1075, 68134.615.1143, 68134.615.1387, 68134.615.1446; удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-313250-26.10.2021 г. на АГКК и писмо изх. № 16281-7260/22.07.2022 г. на директора на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на съществуваща растителност, заверена от отдел „БД“ на 31.01.2022 г.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесенят проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Служебно се установява, че с Решение № 441/22.07.2021 г. на СОС е одобрен проект за изменение на плана за регулация на м. „Триъгълника-Ботевградско шосе“, кв. 2, УПИ I-„за чисто производство, складове и офиси“ и УПИ III-1069-„за производство, складове и офиси“ за обособяване на нов УПИ III-1046, 1050, 1069, 1155, 1187, 1226, 1255, 1265, 1382, 1517 – „за безвредно производство, складове и офиси“, за поземлени имоти с идентификатори /ПИ/ 68134.615.1046, 68134.615.1050, 68134.615.1069, 68134.615.1517, 68134.615.1187, 68134.615.1263, 68134.615.1155, 68134.615.1255, 68134.615.1265, 68134.615.1226, 68134.615.1382 и изменение на улична регулация по о.т.22а-23; по о.т.57-56-55; новопроектирана задънена улица по о.т.57-57а-57б; изменение на плана за застрояване на м. „Триъгълника-Ботевградско шосе“, кв.2, УПИ III-1046, 1050, 1069, 1155, 1187, 1226, 1255, 1265, 1382, 1517-„за безвредно производство, складове и офиси“, кв. 2, м. „Триъгълника-Ботевградско шосе“, район „Подуяне“. Същото е съобщено на заинтересованите страни по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чрез обнародването в „Държавен вестник“ бр. 70/24.08.2021 г. и е влязло в законна сила на 24.09.2021 г.

Съгласно чл. 27, ал. 2 от АПК преди да разгледа отправено до него искане административният орган е длъжен да провери предпоставките за допустимостта на искането посочени в т. 1 – т. 6 на нормата, както и за участието на заинтересованите граждани или организации в производството по издаване на индивидуалния административен акт.

В чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК законодателят обвързва преценката на искането за образуване на административно производство с липса на влязъл в сила административен акт със същия предмет и страни.

Предвид горното е налице одобрен подробен устройствен план по заявеното искане от заинтересованите лица като собственици на ПИ 68134.615.1780 и са отпаднали предпоставките за одобряване на ИПРЗ за УПИ III-1069-„за производство, складове и офиси“ в настоящото производство, което изменение е разрешено със заповед № РА50-475/19.07.2021 г. на главния архитект на Столична община.

Производството в тази си част следва да бъде прекратено с оглед заличаване правните последици по чл. 135, ал. 6 от ЗУТ на заповед № РА50-475/19.07.2021 г. на главния архитект на Столична община.

С оглед на горното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 във връзка със заповед № СОА17-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, т. 2

и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 26, 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 ал. 2 от ЗУТ; устройствена категория по т. 12 от Приложение към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-44/05.07.2022 г., т. 5

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „Триъгълника – Ботевградско шосе“, кв. 2, УПИ I-„за чисто производство, складове и офиси“ и УПИ II-„за складове, чисто производство, офиси и КО“ за образуване на нов УПИ VI-1075, 1143, 1387, 1446 - „за складове, офиси, шоурум, обществено обслужване и ПГ“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.615.1075, 68134.615.1143, 68134.615.1387, 68134.615.1446, изменение на профила на улица от о.т. 12 до о.т.13 и от о.т.9 до о.т.11, съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Триъгълника – Ботевградско шосе“, кв. 2, нов УПИ VI-1075, 1143, 1387, 1446 - „за складове, офиси, шоурум, обществено обслужване и ПГ“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.

3. План-схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Канализация“, кв. 2, м. „Триъгълника – Ботевградско шосе“ в обхвата на проекта.

На основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с във връзка с чл. 129, ал. 2 от ЗУТ и заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община

ПРЕКРАТЯВАМ

Производството по одобряване на изменение на плана за регулация и застрояване в частта на УПИ III-1069 „за производство, складове и офиси“, кв. 2, м. „Триъгълника-Ботевградско шосе“, разрешено със заповед № РА50-475/19.07.2021 г. на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ.

Въз основа на одобрения подробен устройствен план 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.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Заповедта 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.

Заповедта, в частта ѝ относно одобряване на ПУП да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Подуяне“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобреното ИПРЗ – на собствениците на поземлени имоти с идентификатори 68134.615.1075, 68134.615.1143, 68134.615.1387, 68134.615.1446 – имотите, предмет на плана и собствениците и носители на ограничени вещни права на ПИ с идентификатори 68134.615.1388, 68134.615.1389, 68134.615.76, 68134.615.1073, 68134.615.74, 68134.615.1608, 68134.615.1357, 68134.615.104, 68134.615.517 – съседни на имотите, предмет на плана.

Заповедта, в частта ѝ относно прекратяването да се съобщи на заинтересованите лица по реда на чл. 61 от АПК, а именно на собственика на ПИ с идентификатори 68134.615.1780 и 68134.615.1782.

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

Заповедта, в частта ѝ относно прекратяването подлежи на обжалване по реда на АПК в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд София-град.

Жалбите се подават в район „Подуяне“ и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ – Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко Здравков

За главен архитект на *арх. Здравков*
Заповед за заместване №
СОА 2 2 Д15- 2 6 1 3 / 2 9. 07. 22