



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-29/16.01.2023
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-639/15.03.2021г. от „Иноксис 01“ ООД, чрез управителя Румен Николов с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) в обхвата на урегулиран поземлен имот (УПИ) I-„за офиси, магазини и автосервиз“ от кв. 36, м. „Суха река - запад“, поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 68134.610.1405 от КККР на район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: скица-предложение за искания ПУП; документ за собственост; скица на ПИ от СГКК-гр.София; комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за пълна или частична идентичност между актуалния ПР и влязлата в сила КК; пълномощно; разписка за платена такса към бюджета.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности – КТ и ИМ“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ („Смф“)

Предложението за изработване на проект на подробен устройствен план е в териториален обхват на ПИ с КИ 68134.610.1405, попадащ в УПИ I-„за офиси, магазини и автосервиз“ от кв. 36, м. „Суха река - запад“, район „Подуяне“.

Със заповед № РА50-324/30.03.2022 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ I-„за офиси, магазини и автосервиз“ от кв. 36, м. „Суха река - запад“, поземлен имот с КИ 68134.610.1405 от КККР на район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-639-(1)/04.04.2022 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителите за сведение и изпълнение.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-639-(2)/11.05.2022 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че горецитираната заповед е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и са представени доказателства за това.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-639-(3)/31.05.2022 г. е представена декларация за липса на съществуваща растителност, заверена от отдел „БД“ на

14.10.2022 г.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-639-(4)/21.06.2022 г. е внесен за одобряване ПУП-ИПРЗ с обяснителна записка.

Към заявлението са приложени: съгласуване с „Метрополитен“ ЕАД на 30.05.2022 г.; „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.012/14.06.2022 г.; „Софийска вода“ АД под № ТУ-3012/18.05.2022 г.; договор за замяна № РД-562-130/31.05.2007 г.; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица на имота.

По проекта са изразени становища от отделите на дирекция „Териториално планиране“.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-639-(5)/04.08.2022 г. проектът за ПУП - ИПРЗ е изпратен до кмета на район „Погуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни по чл. 131 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-639-(6)/23.09.2022 г. кметът на район „Погуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПРЗ е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпило възражения. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването и препис-извлечение от протокол № 7/22.08.2022 г., т. 2 на РЕСУТ.

Установено е съответствие на данните в приложения проект за ИПР с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-70/02.11.2022 г., т. 5. ОЕСУТ е взел следното решение:

„Служебни забележки от РЕСУТ на район „Погуяне“:

Да се съгласува с експлоатационните дружества по отношение на съществуващ погземен провод – канал.

В изходните данни от „Софийска вода“ АД не се открива погземен провод – канал. – Не се приема.

В таблицата към графичната част на ПЗ не е описано новото устройствено предназначение на УПИ I-1405 „за ЖС, офиси, магазини, гаражи и подземни гаражи“.

Да се впише и етажност в таблицата, а в раздел забележки да се впише „ПГ“ – Приема се.

Служебни предложения:

Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. за ССПКККР.

На чертежа ПУП-ИПР да се запишат действащите ПУП и КК и актовете за одобряването им

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

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-639-(7)/06.12.2022 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ със заявление вх. № САГ22-ГРОО-636-(8)/05.01.2023 г. е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на ККР № 25-404138/20.12.2022 г. за ПИ с идентификатор 68134.610.1405, сгради с идентификатори 68134.610.1405.1, 68134.610.1405.2, 68134.610.1405.3; приложение към удостоверение за приет проект от СГКК-София.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от

„Иноксис 01“ ООД, чрез управителя Румен Николов, собственик на ПИ с КИ 68134.610.1405 по ККР, което се установява от представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирани скици.

Одобряването на проекта за ИПРЗ 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 подробен устройствен план за територията е одобрен със заповед № РД-09-50-321/12.03.2009 г. на главния архитект на Столична община и Решение на СОС № 325/27.06.2013 г.

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

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация за УПИ I – 1405 „за офиси, магазини и автосервиз“ от кв. 36, с цел промяна на предназначението му и отреждането му за имота в КК.

Предложеното функционално предвиждане за новия УПИ I – 1405 е „за жс, офиси, магазини, гаражи и подземни гаражи“.

Основание за одобряването на ПУП – ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение отреждането на нов УПИ I за имота по действащата кадастрална карта и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение промяната в конкретното му предназначение.

С проекта за ИПЗ се предвижда променя конфигурацията на застрояване (М/Г с Н≤3.5м, М/Г+4 с Н≤15м и М/Г+8 с Н≤27м), като се запазва вида на застрояване – високоетажно, свободностоящо застрояване, което е допустимо в устройствена зона „Смф“, съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

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

Основание за ИПЗ на нов УПИ I-1405 е „за жс, офиси, магазини, гаражи и подземни гаражи“ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Лице към улична регулация за новия УПИ се осигурява по улица между о.т. 303а – о.т. 303б, одобрена с цялостния ПРЗ на м. „Суха река – запад“, с Решение № 325 по протокол № 42/27.06.2013г. на СОС.

Паркирането се осигурява в границите на новия УПИ, с предвиждане на надземни и подземни гаражи, с което е спазена нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

В изпълнение изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на съществуваща растителност, заверена от отдел „БД“ на 14.10.2022 г.

Проектът за ПУП е съгласуван с „Метрополитен“ ЕАД на 30.05.2022 г.; „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.012/14.06.2022 г.; „Софийска вода“ АД под № ТУ-3012/18.05.2022 г.

Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на ККР № 25-404138/20.12.2022 г. за ПИ с идентификатор 68134.610.1405, сгради с идентификатори 68134.610.1405.1, 68134.610.1405.2, 68134.610.1405.3, съгласно чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявления по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния затова орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан и е 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.

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

С оглед на гореизложеното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 35, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-70/02.11.2022 г., т. 5,

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „Суха река-запад“, кв. кв. 36, УПИ I-1405-„за офиси, магазини и автосервиз“, за поземлен имот с идентификатор 68134.610.1405, с цел промяна на предназначението му и отреждането му за имота в КК, като предложеното функционално предвиждане за новия УПИ I - 1405 е „за жс, офиси, магазини, гаражи и подземни гаражи“, съгласно приложения проект по зелените цифри, текст и зачертавания.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Суха река-запад“, кв. 36, нов УПИ I-1405-„за жс, офиси, магазини, гаражи и подземни гаражи“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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 одобреният 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 да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Подоуяне“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобрения ИПРЗ на ПИ с идентификатор 68134.610.1405, попадащ в нов УПИ I-1405-„за жс, офиси, магазини, гаражи и подземни гаражи“ – предмет на плана и собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатор 68134.610.390, попадащ в УПИ IV-„за

офиси и магазини“ и ПИ с идентификатор 68134.610.2040, попадащ в УПИ V-„за озеленяване и трасе на метрополитен“ – съседни на имота, предмет на плана.

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 „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.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Арх. Здравко Здравков



