



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-640/25.09.2023

[регистрационен индекс/gama]

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-2960/06.12.2020 г. от „АВЕНТУРА РОСА“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатор 68134.615.1412, с искане за изменение на улична регулация по о.т. 12-о.т. 13-о.т.14-о.т.15; продължаване на задънена улица от о.т. 57-о.т. 57а-о.т. 57б-о.т. 57в /нова/-о.т. 57г /нова/ до о.т. 57д /нова/ за осигуряване на транспортен достъп до остатъчен УПИ II-за „складове, чисто производство, офиси и КО“, което води до изменение на плана за регулация на УПИ I-„за чисто производство, складове и офиси“; изменение на план за регулация и застрояване на УПИ II-„складове, чисто производство, офиси и КО“ за образуване на нови УПИ VII-76, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“ и VIII-76, 77, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“ и контактен УПИ V-52-„за автосервиз, автомивка и гуми-център“, кв. 2, м. „Триъгълника – Ботевградско шосе“, район „Подноуяне“.

Към заявлението са приложени: комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; пълномощно; документ за платена такса; скица за ПИ с идентификатор 68134.615.1412 на СГКК-София; документ за собственост; мотивирано предложение и обяснителна записка; положително становище рег. № РПД22-ГР00-116-/1/17.11.2022 г. на кмета на район „Подноуяне“ като собственик на ПИ с идентификатори 68134.615.76 и 68134.615.77 – общинска собственост.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2960-(1)/19.01.2023 г. от заявителя е изискано представяне на документи за собственост за ПИ с идентификатори 68134.615.76 и 68134.615.77; актуални скици на цитираните поземлени имоти, издадени от АГКК; в мотивираното предложение и обяснителната записка коректно изписване на имотите, предмет на разработката.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-2960-(2)/28.04.2023 г. заявителят е посочил, че ПИ с идентификатори 68134.615.76 и 68134.615.77 са общинска собственост и моли направление „Архитектура и градоустройство“ официално да изиска от район „Подноуяне“ горепосочените документи.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-2960-(4)/26.07.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е посочил, че ПИ с идентификатори 68134.615.76 и 68134.615.77 са общинска собственост и за същите е започната процедурата по съставяне на актове за общинска собственост, като представят актуални скици на имотите.

Заявлението е разгледано от отдели „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ („Инженерни мрежи“ и „Комуникации и транспорт“) и дирекция „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.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „АВЕНТУРА РОСА“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатор 68134.615.1412 и кмета на район „Подуяне“ като собственик на ПИ с идентификатори 68134.615.76 и 68134.615.77, което се установява от представените документи за собственост и скици за имотите.

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

Разрешаване изработването на проект за ПУП е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 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 заповед № РА50-730/08.08.2022 г. на главния архитект на СО.

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

Видно от представеното мотивирано предложение се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ II - за „складове, чисто производство, офиси и КО“, ПИ с идентификатори 68134.615.1412, 68134.615.76 и 68134.615.77 за създаване на нови УПИ VII-76, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“ и VIII-76, 77, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“ в кв. 2, м. м. „Триъгълника - Ботевградско шосе“, район „Подуяне“. В резултат на изменението се образува нов УПИ II за „складове, чисто производство, офиси и КО“ в кв. 2, като остатъчен от УПИ II за „складове, чисто производство, офиси и КО“ и се изменя контактен УПИ V-52-„за автосервиз, автомивка и гуми-център“ от кв. 2, както и изменение на уличната регулация в участъка между о.т. 12-о.т. 13-о.т. 14-о.т. 15 и продължаване на задънена улица от о.т. 57-о.т. 57а-о.т. 57б-о.т. 57в /нова/-о.т. 57г /нова/ до о.т. 57д /нова/ за отваряне на вход-изход за обслужване на нов УПИ II за „складове, чисто производство, офиси и КО“, което води до изменение на УПИ I-„за чисто производство, складове и офиси“.

За новообразуваните УПИ VII-76, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“ и VIII-76, 77, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“ е необходимо представяне на предварителни договори по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, тъй

като имотите принадлежат на различни лица.

Основание за разрешаване изработването на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ VII и VIII за имотите в КК и относно изменението в уличната регулация, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждане на общата регулационна граница с УПИ V в съответствие с имотните граници на ПИ 68134.615.76 и 68134.615.77 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно обединяването на имотите в общи УПИ и относно промяната на конкретното предназначение.

Новите УПИ са отреден за поземлените имоти от актуалната ККР и функцията им за „складове, чисто производство, офиси и КО“ е в съответствие с предвижданията на зона „Смф“ по ОУП на СО/2009г.

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

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение на застрояването. Видно от представеното мотивирано предложение в новообразуваните УПИ VII-76, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“ и VIII-76, 77, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“ се предвижда ново свободностоящо, средноетажно застрояване на един и три етажа с височина к.к. до 15м., което е допустимо в устройствена зона „Смф“, при спазване изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

В рамките на новите УПИ се предвижда осигуряване на места за паркиране, съгласно изискването на чл. 43 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на плана, попадат в устройствена зона – „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което са спазени изискванията 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.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, 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, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 43 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 подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и изменение на улична регулация в следния териториален обхват: УПИ I – „за чисто производство, складове и офиси“, УПИ II – „складове, чисто производство, офиси и КО“ и контактен УПИ V-52 – „за автосервиз, автомивка и гуми-център“ с цел уреждане на ПИ с

идентификатори 68134.615.1412, 68134.615.76 и 68134.615.77, изменение на улична регулация по о.т.12-о.т. 13-о.т. 14-о.т. 15 и продължаване на задънена улица от о.т. 57-о.т. 57а-о.т. 57б-о.т. 57в /нова/-о.т. 57г /нова/ до о.т. 57д /нова/ за отваряне на вход-изход за обслужване на нов УПИ II за „складове, чисто производство, офиси и КО“, кв. 2, м. „Триъгълника-Ботевградско шосе“, район „Подуяне“.

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

2.1.Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП – „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 гървесна растителност); максимална kota – съгласно т. 5 от Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за ПУП следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 на МРРБ и Наредба №8 за ОСУП. Да се спази чл. 116а от ЗУТ. Да се спази чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

- „Инженерни мрежи“: Част „Електро“-Да се представят изходни данни от „ЕРМ ЗАПАД“ ЕАД; Част „ВиК“-Да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД, при необходимост да се представят план-схеми по чл. 108 от ЗУТ за улични ВиК мрежи, предварително съгласувани със „Софийска вода“ АД.

Съгласуваните от „Софийска вода“ АД и „ЕРМ ЗАПАД“ ЕАД проекти за ИПРЗ и изходните данни 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“: Вход-изход да се съгласува с компетентните органи и да се представи геодезическо заснемане в обхвата на разработката.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: Да се спази чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Да се представят предварителни договори по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ за новообразуваните УПИ VII-76, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“ и VIII-76, 77, 1412 за „складове, чисто производство, офиси и КО“.

3. Разрешавам заявителя да изработи за своя сметка проекта за изменение на подробния устройствен план в посочения обхват и при спазване на горните изисквания.

4. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директор 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“ 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