



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-746/25.10.2023

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ19-ГР00-2714/12.12.2019 г. от „Доли Медиа Студио“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатори 68134.601.61 и 68134.601.2256, с искане за изменение на УПИ II-61, 80 и УПИ III-41, кв. 6, м. „Левски-Зона Г“, район „Подуяне“ за обособяване на самостоятелен урегулиран поземлен имот за горещитираните ПИ.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане/вносна бележка за плащане към бюджета от 12.12.2019 г.; пълномощно рег. № 29001/02.10.2019 г. на Цветелина Гечева, нотариус в РС-София с рег. № 594 на НК; нотариален акт № 078, дело № 069/27.02.2006 г.; нотариален акт № 72, дело № 67/25.02.2005 г.; нотариален акт № 75, дело № 66/09.03.2018 г.; скица № 15-535493/02.11.2016 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.601.61; скица № 15-225076/13.04.2018 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.601.2256; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; мотивирано предложение за ПУП-ИПРЗ.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГР00-2714-[1]/13.02.2020 г. са представени ново мотивирано предложение за ПУП-ИПРЗ и графична част към заповед № РД-09-178/19.06.2006 г. на кмета на район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2714-[2]/11.06.2020 г. на директор дирекция „Териториално планиране“ от заявителя е изискано представяне на заявление/съгласие с устройствената процедура от всички собственици на ПИ с идентификатор 68134.601.61, подробно описани в приложена скица № 15-535493/02.11.2016 г. на СГКК-София, придружено с документи за собственост, скица и пълномощно, както и удостоверение за въвеждане в експлоатация на изградените в УПИ II-61, 80 сгради.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ19-ГРОО-2714-[3]/10.06.2021 г. е представена нова скица № 15-531635/20.05.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.601.61 и удостоверение № 1435/29.12.2009 г. за въвеждане в експлоатация на строеж: „Средноетажна жилищна сграда с кофа корниз + 15.00 м., с 18 бр. апартаменти, офиси, звукозаписен студийен комплекс и подземни гаражи“ в УПИ II-61, 80, кв. 6, м. „Левски-Зона Г“, район „Подуяне“.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани 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 „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (ЖК), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-616/02.09.2021 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за ИПРЗ за м. „Левски – зона Г“, кв. 6, УПИ II-61, 80 и УПИ III-41, за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.601.61 и 68134.601.2256.

С писмо изх. № САГ19-ГРОО-2714-(4)/07.09.21 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Подуяне“ за сведение и изпълнение на процедурите по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ19-ГРОО-2714-(5)/13.10.2021 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че заповедта е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като за същото са приложени доказателства.

Със заявление вх. № САГ19-ГРОО-2714-(6)/29.09.2022 г. е внесен проект за ПУП-ИПРЗ, с искане за одобряването му.

Към проекта са приложени: касов бон от 29.09.2022 г.; обяснителна записка; декларация за липса на съществуваща растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ на 14.10.2022 г.; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица № 15-1052212/12.09.2022 г. на СГКК; писмо изх. № 12024-8433/02.09.2022 г. на директора на РИОС-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; становище на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 24.02.2022 г.; съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 133/25.02.2022 г.; „Софийска вода“ АД под № ТУ-821/11.02.2022 г. и изходни данни.

Проектът е разгледан от отделите в НАГ. Изразени са становища. Установени са неточности и пропуски по ПУП, за които заявителят е информиран с писмо изх. № САГ19-ГРОО-2714-(7)/01.11.2022 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГРОО-2714-(8)/15.12.2022 г. е внесен коригиран проект на ПУП.

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

Отново са установени пропуски и неточности в преработения ПУП и с писмо изх. № САГ19-ГРОО-2714-(9)/30.01.2023 г. заявителя е информиран за същите.

Със заявление вх. № САГ19-ГРОО-2714-(10)/09.02.2022 г. преработеният ПУП е внесен и с писмо изх. № САГ19-ГРОО-2714-(11)/16.02.2023 г. е изпратен в

район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-2714-(12)/21.06.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че е приключила процедура по съобщаването на ПУП. В законоустановения срок не са получени възражения. Приложен е препис извлечение от протокол № 6/15.05.2023 г., т. 8 на РЕСУТ, в което е дадено становище по проекта.

Проектът за ПУП е разгледан от дирекциите в НАГ.

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-61/08.08.2023 г., т. 3 ОЕСУТ е взел следното решение:

„По служебните забележки на район „Подуяне“:

„Не са отразени всички регулационни граници в контактните УПИ“- Проектът е изчертан в необходимия обхват.

„УПИ III е нов“ – с проекта се променя регулационната му граница и се запазва конкретното предназначение.

Служебно предложение:

- В таблицата към ПЗ, изработена съгласно Наредба № 8/14.06.2001 г. за ОСУП да отпадне УПИ III, който се явява контактен на настоящата устройствената процедура.

Приема проекта. След изпълнение на служебното предложение и служебните забележки на район „Подуяне“, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2714-(13)/01.09.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2714-(14)/15.09.2023 г. е представен коригиран проект на ПУП.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване е направено от Евгени Велев, пълномощник на Добромир Чочов, управител на „Доли Медиа Студио“ ЕООД, заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.601.2539 /стари идентификатори 68134.601.61 и 68134.601.2256/, кв. 6, м. „Левски-Зона Г“, район „Подуяне“, което се установява от приложените по административната преписка документи за собственост, скици и комбинирана скица.

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-РДО9-455/22.03.2021 г.

Спазени са административнопроизводствените 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 и приложено мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в отделите на НАГ, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Действащият ПУП е ПРЗ на м. „Левски-Зона Г“, одобрен с Решение № 4 по протокол № 23/19.03.2001 г. на СОС и заповед № РД-09-178/19.06.2006 г. на кмета на район „Подуяне“.

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

С проекта за ИПР се предлага изменение на план за регулация на УПИ II-61, 80 и УПИ III-41, кв. 6, м. „Левски-Зона Г“ за обособяване на нов УПИ II-2539, с предназначение „за обществено обслужване“ по имотните граници на поземлен имот с идентификатор 68134.601.2539, което води до изменение на плана за регулация за контактни УПИ XIII-44, УПИ XV-42 и УПИ XVI-89.

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 68134.601.2539 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на определяне на конкретното предназначение.

С изменението на план за застрояване в нов УПИ II-2539 се предвижда свързано с УПИ I, средноетажно застрояване с етажност Г+1, Г+2, Г+3 и 5ет., с височина к.к. до 15м.

В матрицата и таблицата на проекта са посочени устройствените параметри на зоната по ОУП на СО.

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

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

По отношение на осигуряването на местата за паркиране в рамките на новия УПИ е предвиден подземен гараж, с което е спазен чл. 43 от ЗУТ.

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

По действащия ОУП на СО имотите попадат в зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк). Предвиденото застрояване е допустимо в тази устройствена зона, съгласно т. 2 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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.

Представено е становище на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 24.02.2022 г.; съгласуван проект на ПУП от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 133/25.02.2022 г.; „Софийска вода“ АД под № ТУ-821/11.02.2022 г. и изходни данни.

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

Представено е писмо изх. № 12024-8433/02.09.2022 г. на директора на РИОС-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

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

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

С оглед на гореизложените мотиви, 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 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 4, чл. 43 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена зона „Жк“ по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-61/08.08.2023 г., т. 3

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на м. „Левски-зона Г“, кв. 6, УПИ II-61, 80 и УПИ III-41 за образуване на нов УПИ II-2539-„за обществено обслужване“ за поземлен имот с идентификатор 68134.601.2539 и ИПР на контактни УПИ XIII-44, УПИ XV-42 и УПИ XVI-89, съгласно приложения проект по зелените линии, цифри, текст, зачертавания и застриховки.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Левски-зона Г“, кв. 6, новообразуван УПИ II-2539 „за обществено обслужване“, 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.

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 за 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 „Подуяне“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобреното ИПРЗ – на собственика на поземлен имот с идентификатор 68134.601.2539, попадащи в нов УПИ II-2539 „за обществено обслужване“- предмет на плана и собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.601.207 /УПИ I-„за ЖС“/; 68134.601.198 /УПИ I-„за ЖС“/; 68134.601.212 /УПИ

XIII-44/; 68134.601.2254 /УПИ XV-42/; 68134.601.222 /УПИ III-41/; 68134.601.226 /УПИ III-41/; 68134.601.89 /УПИ XVI-89/ - съседни.

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“ при Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

арх. Здравко Здравков

