



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-576/01.08.2024

(регистрационен индекс/gata)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГРОО-1239/18.05.2023 г. от Виктория Игнатова, Стоянка Станкова, Виолета Борисова, Милан Стоянов, Рауса Стоянова, Александър Стоянов и Мария Стоянова, с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – план-извадка ИПРЗ в обхвата на поземлени имоти (ПИ) 68134.618.57 и 68134.618.56 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на район „Подуяне“ –СО, попадащи в урегулиран поземлен имот /УПИ/ „за обществено жилищно строителство и озеленяване“ от кв. 3586, м. „к-с „Ботевградско шосе“, район „Подуяне“ – СО и изменение на плана за улична регулация между о.т. 84а – о.т. 1026.

Към заявлението са приложени: скица-предложение (мотивирано в графичен вид) за искания ПУП; пълномощни; предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 17.05.2023 г.; нотариален акт № 061, дело № 53/14.02.2003 г.; нотариален акт № 41, дело № 37/24.02.2022 г.; декларация за отказ от вещно право на ползване № 20, дело № 500/30.03.2023 г.; нотариален акт № 23, дело № 18/29.01.2018 г.; нотариален акт № 115, дело № 106/24.02.2021 г.; нотариален акт № 116, дело № 816/04.03.1969 г.; нотариален акт от 1964 г.; скица № 15-515968/15.05.2023 г.; скица № 15-179113/16.02.2023 г.; удостоверение за наследници № 05258/26.05.2022 г.; удостоверение за наследници № 04795/16.05.2022 г.; удостоверение, съгласно чл. 38, ал. 3 от ЗКИР; задание; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; декларации за липса на съществуваща растителност за ПИ с идентификатори 68134.618.56 и 68134.618.57, заверени от отдел „Благоустройствени дейности“ на 09.05.2023 г.; вносна бележка за платена такса към бюджета.

Поземлени имоти с идентификатори 68134.618.57 и 68134.618.56, кв. 3586 попадат в обхвата на м. „к-с Ботевградско шосе-север“, за част от която има действаща процедура за изработване на ПУП-ПРЗ на м. „Левски“ със заповед № РД-09-50-461/14.05.2012 г. на главния архитект на София. Издадената заповед, съгласно чл. 135, ал. 6 от ЗУТ спира прилагането на действащите устройствени планове, в частите, за които се отнасят. В случая е възможно да се изработи план-извадка по реда на чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, чието разрешение е в правомощията на главния архитект на Столична община.

Съгласно действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия, в

устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Издадена е заповед № САГ23-РА53-512/02.08.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено да се изработи проект за план-извадка – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в следния териториален обхват: м. „к-с Ботевградско шосе“, кв. 358б, терен „за обществено жилищно строителство и озеленяване“ от кв. 358, м. „к-с Ботевградско шосе“, ПИ с идентификатори 68134.618.57 и 68134.618.56, като се създава нов урегулиран поземлен имот за поземлени имоти с идентификатори 68134.618.57 и 68134.618.56 и изменение на улична регулация между о.т. 84а до о.т. 102а.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1239-[1]/08.08.2023 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ГРОО-1239-[2]/07.09.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че е проведено съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ на заповедта за разрешаване и в законния срок за обжалване няма постъпили възражения и същата е в сила.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГРОО-1239-[3]/20.09.2023 г. за одобряване на ПУП – план-извадка – ИПРЗ.

Към заявлението са приложени: проект за ПУП – план-извадка ИПРЗ – текстова и графична част; платежно нареждане; пълномощни; предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 17.05.2023 г.; контролно заснемане на съществуващата растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и декларация, че няма съществуваща дървесна растителност, заверена от отдел „БД“ на 09.05.2023 г.; документи за собственост.

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

Установени са неточности и пропуски в проекта и придружаващата го документация, за което заявителя е уведомен с писмо изх. № САГ23-ГРОО-1239-[4]/04.10.2023 г.

Представено е удостоверение № 25-266307-21.09.2023 г. по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР със заявление вх. № САГ23-ГРОО-1239-[5]/05.10.2023 г.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1239-[6]/17.11.2023 г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 131 от ЗУТ на заинтересованите лица.

Със заявление вх. № САГ23-ГРОО-1239-[7]/11.12.2023 г. е внесен съгласуван проект на ПУП от проектанта на цялостния план за местността; „Софийска вода“ АД – № ТУ-333/14.02.2023 г. и изходни данни; „ЕРМ Запад“ ЕАД – 30.01.2023 г. и становище; преработен ПУП на хартиен и магнитен носител, който допълнително е изпратен в район „Подуяне“ за процедурата по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, с писмо изх. № САГ23-ГРОО-1239-[8]/09.01.2024 г.

Проектът за ИПРЗ е разгледан от отделите на дирекция „Териториално планиране“. Изразени са становища по същия.

С писмо вх. № САГ23-ГРОО-1239-[9]/29.02.2024 г. кметът на район „Подуяне“ е информирал, че е приключила процедура по съобщаването на проекта и в законоустановения срок не са постъпили възражения. Приложен е доказателствен материал за горното и препис – извлечение от протокол № 10/02.10.2023 г., т. 2 на РЕСУТ. Направени са служебни забележки.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-

19/19.03.2024 г., т. 1. Взето е решение по служебните забележки на РЕСУТ и са направени служебни предложения. Предложено е след тяхното изпълнение да се издаде административен акт за одобряването му.

Протоколът на ОЕСУТ е утвърден от кмета на СО и изведен с изх. № СОА20-РД91-472-8170/03.04.2024 г.

За горното заявителя е информиран с писмо изх. № САГ23-ГР00-1239-[10]/26.04.2024 г.,

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-1239-[11]/14.05.2024 г. е представен проект, съобразен с решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за план-извадка - ИПРЗ е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Виктория Игнатова, Стоянка Станкова, Виолета Борисова като собственици на ПИ 68134.618.56 и Милан Стоянов, Рауса Стоянова, Александър Стоянов и Мария Стоянова като собственици на ПИ 68134.618.57, което се установява от представените документи за собственост, удостоверения за наследници, скици и комбинирана скица на имотите.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен със заповеди № РД-50-09-136/11.04.1983 г., № РД-09-50-541/24.10.1994 г., № РД-09-50-692/14.12.1994 г., № РД-09-50-69/06.03.1996 г., № РД-09-50-653/04.12.1997 г. на главния архитект на София, заповеди № РД-09-50-619/26.04.2010 г.; № РД-09-50-461/14.05.2012 г. и № РА50-357/11.04.2022 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта и кадастралните регистри 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: „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 50%; максимален Кинт. 2,5; минимална озеленена площ 35% (минимум 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност).

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.

Видно от представения проект за ПУП се предлага изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ „за обществено жилищно строителство и озеленяване“ от кв. 358, м. „к-с Ботевградско шосе“, ПИ с идентификатори 68134.618.57 и 68134.618.56, като се създава нов урегулиран поземлен имот за поземлени имоти с идентификатори 68134.618.57 и 68134.618.56 и изменение на улична регулация между о.т. 84а до о.т. 102а.

Основание за одобряване на ИПР е нормата на чл. 133, ал. 1 и ал. 4 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение привеждане на регулационните граници по имотни и чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение отреждане на общ УПИ за ПИ 68134.618.57 и 68134.618.56 и по отношение на конкретното предназначение.

За одобряване на нов УПИ IX-56, 57-„за ЖС“, кв. 3586 е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от различни лица.

Предназначението на УПИ IX-56, 57-„за ЖС“ е допустимо в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс).

Проектът за ПУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

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

С план извадка - ИПЗ в нов УПИ IX-56, 57 „за ЖС“ се предлага свободностоящо, средноетажно застрояване, с етажност 5 с Н до 15м и подземен гараж по имотни граници. Предвиденото застрояване е с предназначение, съгласно указаната функция на съответното УПИ, което е допустимо в устройствена зона „Жс“, съгласно устройствена категория по т. 3 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Застрояването е съобразено с чл. 31, ал. 2, 4 и 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

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

Паркирането се решава в рамките на новия УПИ, в който се предвижда изграждане на „ПГ“, с което е спазен чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

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

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 ПИ-ИПЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като са представени експертна оценка и контролно заснемане на съществуващата растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, които са заверени от отдел „БД“ на 09.05.2023 г.

Проектът за ПУП е съгласуван от „Софийска вода“ АД - № ТУ-333/14.02.2023 г. и изходни данни; „ЕРМ Запад“ ЕАД – 30.01.2023 г. и становище.

Представено е удостоверение № 25-266307-21.09.2023 г. по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

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. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, 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. 15, ал. 3, чл. 31, ал. 2, 4 и 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 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. 3 от Приложение към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ №ЕС-Г-19/19.03.2024 г., т. 1, утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-[170]/03.04.2024 г.

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА

1. План-извадка-изменение на план за регулация на м. „к-с Ботевградско шосе“, (м. „Левски“), кв. 358б, УПИ-„за ОЖС и озеленяване“ и изменение на улична

регулация между о.т. 84а до о.т. 102а, като се създава нов УПИ IX-56, 57- „за ЖС“ за ПИ с идентификатори 68134.618.56 и 68134.618.57, съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и зацриховки.

2. План-извадка-изменение на плана за застрояване на м. „к-с Ботевградско шосе“ (м. „Левски“), кв. 3586, нов УПИ IX-56, 57- „за ЖС“, съгласно приложения проект.

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 строителството в УПИ, чиито граници се променят с плана за регулация по реда на ал. 3, се разрешава след представяне на окончателен договор по ал. 3.

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.

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 „Подуяне“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ – собствениците на ПИ с идентификатори 68134.618.57 и 68134.618.56, предмет на плана, и на собствениците и носителите на ограничени вещни права в съседни ПИ с идентификатори 68134.618.55, 68134.618.58, 68134.618.59, 68134.618.60, 68134.618.501 /ул. „544“/, м. „к-с Ботевградско шосе“ (м. „Левски“), кв. 3586, район „Подуяне“.

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.

Вр. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Богдана Панацотова



