



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-676/12.09.2024

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-3033/15.12.2022 г. от „Кигс“ ООД и Даниел Донов, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „Суха река – запад“, кв. 12г, УПИ XII-883 – „за офиси и магазини“, УПИ XIII-884 – „за офиси и магазини“ и контактен УПИ XI – 882 „за офиси и магазини“ (ПИ с идентификатори 68134.610.882, 68134.610.883, 68134.610.884), район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: платена такса; пълномощно; скици от СГКК-София; документи за собственост; комбинирана скица по чл. 16, ал. 4 от ЗКИР, скица – предложение за изменение на ПУП и становище от НКЖИ под № ЖК-44313/24.11.2020 г.

С писма изх. № САГ22-ГР00-3033-(1)/21.12.2023г. и изх. № САГ22-ГР00-3033-(3)/16.01.2023г. на заявителя е указано, че е необходимо да представи мотивирано предложение и схема, доказваща спазване на чл. 32, ал. 2 от ЗУТ и да се котира точната дълбочина на калканите.

Със заявления вх. №№ САГ22-ГР00-3033-(2)/11.01.2023г. и САГ22-ГР00-3033-(4)/13.03.2023г. заявителят е представил коригирано мотивирано предложение, съгласно поставените указания.

Мотивираното предложение, заедно с приложените документи са разгледани от всички отдели в дирекция „Териториално планиране“ на НАГ-СО и са изразени становища.

Съгласно действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС имотите, предмет на мотивираното предложение попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № САГ23-РА53-252/02.05.2023 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 в териториален обхват: м. „Суха река – запад“, кв. 12г, УПИ XII-883 – „за офиси и магазини“, УПИ XIII-884 – „за офиси и магазини“ и контактен УПИ XI – 882 „за офиси и магазини“ за ПИ с идентификатори 68134.610.882, 68134.610.883, 68134.610.884, район „Подуяне“. Със заповед № САГ23-РА53-347/05.06.2023 г. на главния архитект на Столична община

е допусната поправка на очевидна фактическа грешка в мотивите на заповед № САГ23-РА53-252/02.05.2023 г. на главния архитект на Столична община.

Горесцитираните заповеди са изпратени до кмета на район „Подуяне“ и до заявителите за сведение и изпълнение.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-3033-[9]/05.07.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е информирал за изпълнени процедури по съобщаване на заповедта за разрешаване изработване на ПУП и заповед за поправка на очевидна фактическа грешка.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-3033-[10]/02.11.2023 г. е внесен ПУП – ИПРЗ, с искане за одобряването му. Приложени са документи за собственост; скици; съгласуван ПУП с ЕРМ-Запад АД пог № 10.012/29.06.2023 г.; „Софийска вода“ АД и изходни данни пог № ТУ-3145/31.05.2023 г.; ДП „НКЖИ“ пог № ЖИ-42568/04.10.2023 г.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУСО е внесена и получена експертна оценка за съществуваща растителност, заверена от отдел „БД“ на 17.11.2023 г

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

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

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-3033-[13]/17.11.2023 г. проектът за ПУП – ИПРЗ е изпратен до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни по чл. 131 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-3033-[14]/28.02.2024 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПРЗ е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок са постъпили 10 бр. възражения. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването и препис-извлечение от протокол № 1/18.01.2024 г., т. 1 на РЕСУТ.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-46/16.07.2024 г., т. 1. Взето е решение по предложенията на РЕСУТ и по подадените възражения. Направено е служебно предложение. Решено е след изпълнение на горното да се издаде административен акт за одобряването на ПУП.

Протоколът на ОЕСУТ е утвърден от кмета на Столична община пог № СОА20-РД91-472-/186/31.07.2024 г.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ със заявление вх. № САГ19-ГРОО-3033-[15]/19.08.2024 г. са внесени удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12-2016 г. на МРРБ с № 25-207821/09.08.2024 г. и допълнен проект за ИПР.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Даниел Донов, собственик на ПИ с идентификатор 68134.610.883 и „Айкор“ ООД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.610.884, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Одобряването на проект за подробен устройствен план 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.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131,

ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния затова орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

При изработване на проекта са спазени материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен със заповед № РД-09-50-898/03.08.2009 г. на главния архитект на СО 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.

Видно от представения проект за ПУП-ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на м. „Суха река-запад“, кв. 12г, УПИ XII-883 - „за офиси и магазини“ и УПИ XIII-884 - „за офиси и магазини“ и образуване на нови УПИ XII-883 - „за жс“ и УПИ XIII-884 - „за жс“ и контактен УПИ XI - 882 „за офиси и магазини“.

Отреждането и предназначението на новосъздадените УПИ XII-883 - „за жс“ и УПИ XIII-884 - „за жс“ са в съответствие с действащата кадастрална карта и нормативните изисквания за устройствена зона (Смф) по ОУП на СО.

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

В новообразуваните УПИ са предвидени подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Предвид гореизложеното, основание за одобряване на проекта за ИПР са нормите на чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение отреждането на УПИ за имотите в КК, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждане на регулационните граници по имотни и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на промяната в конкретното предназначение „за ЖС“.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение на застрояването. Видно от представения проект за ИПЗ в нови УПИ XII-883-„за ЖС“ и УПИ XIII-884-„за ЖС“ се предвижда средноетажно свързано застрояване – жилищни сгради с преход в етажността – 3 етажа, 4 етажа и 5 етажа, с макс. к.к. до 15м.

Застрояването е допустимо в устройствена зона „Смф“, при спазване изискванията на чл. 21, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

С представеното искане за изменение на плана за регулация и застрояване се иска и отпадане на сервитута за застрояване със нежилищни сгради, като за същото е представено становище и съгласуване от НКЖИ.

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

Предвид горното, за одобряване на проект на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Предвид горното проекта за ИПЗ на противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван с ЕРМ-Запад АД под № 10.012/29.06.2023 г.; „Софийска вода“ АД и изходни данни под № ТУ-3145/31.05.2023 г.; ДП „НКЖИ“ под № ЖИ-42568/04.10.2023 г.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУСО е внесена експертна оценка за съществуваща растителност, заверена от отдел „БД“ на 17.11.2023 г

Представено е удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12-2016 г. на МРРБ с № 25-207821/09.08.2024 г.

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

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-РДО9-455/22.03.2021 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. 21, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 26, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, 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 2 от ЗУТ, устройствена категория (Смф) по т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 към ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-46/16.07.2024 г., т. 1, утвърден от кмета на Столична община с изх. № СОА20-РД91-472-/186/31.07.2024 г.

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „Суха река-запад“, кв. 12г, УПИ XII-883-„за офиси и магазини“ и УПИ XIII-884-„за офиси и магазини“ по отношение на конкретното предназначение – „за ЖС“ и изменение на регулационната граница на УПИ XII с контактен УПИ XI по имотна граница за ПИ с идентификатори 68134.610.882, 68134.610.883, 68134.610.884; премахване на „сервитут за застрояване с жилищни сгради“ в рамките на УПИ XII и XIII, съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Суха река-запад“, кв. 12г, нови УПИ XII-883-„за ЖС“ и УПИ XIII-884-„за ЖС“, съгласно приложения проект.

Въз основа на одобрения ИПЗ 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.

Въз основа на одобрения работен 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“ (<https://nag.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 по отношение на одобреното ИПРЗ на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.610.883 и 68134.610.884, попадащи в нови УПИ XII-883 - „за жс“ и УПИ XIII-884 - „за жс“, предмет на плана и на собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.610.882; 68134.600.2132; 68134.610.2140; 68134.610.2158; 68134.610.2157; 68134.610.2017 - съседни на имотите, 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.

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Бозда...



