



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-860/08.11.2024г.

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-512/28.02.2023г. от Светлана Георгиева-Стойчева, Галина Георгиев Пламен Петков, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - изменение на плана за застрояване и работен устройствен план за УПИ I-615 и УПИ II-620 (ПИ с идентификатори 68134.609.615 68134.609.620) от кв. 306б, м. „бул. Ботевградско шосе - рамка“, район „Подуяне“.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № САГ23-РА53-304/23.05.2023 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-512-(3)/01.06.2023 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителите за сведение и изпълнение на разпоредбата на чл.124б, ал. 2 от ЗУТ, като с писмо вх. № РПД23-ГР00-65-(1)/28.06.2023 г. е удостоверено, че е приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-512-[5]/17.08.2023г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ИПЗ и РУП за УПИ I-615 и УПИ II-620, кв. 306б, м. „бул. Ботевградско шосе - рамка“, район „Подуяне“ с приложена обяснителна записка, предварителни данни за наличните „ВиК“ мрежи и съоръжения на „Софийска вода“ АД; изходни данни от „ЕР Запад“ ЕАД и декларация за липса на съществуващата дървесна растителност, заверена от отдел „БД“ при НАГ.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-512-(8)/09.11.2023 г. проектът за ПУП-ИПЗ и РУП е изпратен до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите страни, гледани по реда на чл. 128, ал. 3 във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-512-(9)/27.02.2024 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПЗ и РУП е съобщен на заинтересованите лица и законоустановения срок за обжалване има постъпили 3 броя възражения. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването и препис-извлечение от протокол № 11/07.12.2023 г., т. 1 на РЕСУТ.

Проектът за ИПЗ и РУП е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-1/31/14.05.2024 г., т. 11. Взето е решение по забележките на РЕСУТ и възраженията, уважени са частично, направени са служебни предложения, след изпълнение на решението на ОЕСУТ проекта за ПУП да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-512-(11)/21.08.2024г. е внесен преработен проект, съобразно решението на ОЕСУТ, който е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-62/08.10.2024 г., т. 7. Взето е решение да се издаде административен акт за одобряването му.

Установено е съответствие с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПЗ и РУП е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Светлана Георгиева-Стойчева, Галина Георгиева, Пламен Петков, чрез пълномощник, като собственици на ПИ с идентификатори 68134.609.615 и 68134.609.620, попадащи съответно в УПИ I-615 и УПИ II-620, кв. 3066, което се установява от представените документи.

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-РД09-455/22.03.2021 г.

Действащият подробен устройствен план за квартала е одобрен със заповед РД-09-50-263/27.05.1997г., потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

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

С проекта за изменение на плана за застрояване се предвижда свързано застрояване между УПИ I-615 и УПИ II-620 и промяна характера на застрояване от средноетажно във високоетажно, с преход в етажността и подземен гараж. С предложението се запазват предвидените калкани към УПИ III-621 и УПИ XIV-616.

Нов УПИ I-615 е ъглов урегулиран поземлен имот със свързано застрояване на две странични регулационни граници, с площ над 500 кв. м. до 1500 кв. м. /съгласно представената скица от СГКК-София/ и попада в разпоредбата на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО. В мотивираното предложение е посочено, че постигнатият Кинт в УПИ I се предвижда да бъде до 5.25, което съответства на горната норма.

Паркирането се осигурява с предвиждане на подземни гаражи на две нива в новообразуваните УПИ, с което е спазена нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Достъпът до УПИ ще се осъществява по действаща улична регулация, с което е спазена нормата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ПУП – ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

На основание чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, изработването на РУП е задължително, предвид наличието на свързано застрояване в повече от два УПИ.

По искане на собствениците на имотите – предмет на плана се конкретизира действащия план за застрояване предвид наличието на свързано застрояване в повече от два УПИ, като се определя точното разположение и очертание на сградите и минималните разстояния между тях, до регулационните граници, както и през улица. Изработени са и необходимите силуети и разрези, които изясняват максималните височини на сградите, броя на етажите, както и формата и наклона на покривите, съобразно нормата на чл. 113, ал. 4 от ЗУТ.

РУП регламентира застрояването в при условията на чл. 113, ал. 2 и ал. 4 и при спазване на нормите на чл. 31 и чл. 32 от ЗУТ.

Спазена е нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, като се предвижда покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение.

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

С проекта за РУП са спазени и нормите на чл. 82, ал. 2 и ал. 10 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ.

Застрояването е съобразено с допустимите дейности и функции на устройствена зона „Смф“, съгласно ОУП на СО.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в устройствена зона - „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта. Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА17-РДО9-622/19.06.2017 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. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 113, ал. 1, 2, 4 и 5 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2, чл. 31, чл. 32 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 168, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, устройствена категория (Смф) по т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 към ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-62/08.10.2024 г., т. 7:

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за застрояване на УПИ I-615 и УПИ II-620 (ПИ с идентификатори 68134.609.615 и 68134.609.620) от кв. 3066, м. „бул. Ботевградско шосе - рамка“, район „Подуяне“, съгласно приложения проект.

2. Работен устройствен план за УПИ I-615 и УПИ II-620 (ПИ с идентификатори 68134.609.615 и 68134.609.620) от кв. 3066, м. „бул. Ботевградско шосе - рамка“, район „Подуяне“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица и дъно.

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 и дъно.

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 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 „Подуяне“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобреното ИПРЗ и РУП- на собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.609.615 и 68134.609.620, попадащи в нови УПИ I-615 и УПИ II-620 и собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.609.616, попадащ в УПИ XIV-616; ПИ с идентификатор 68134.609.619, попадащ в УПИ XI-619; ПИ с идентификатори 68134.609.621, попадащ в УПИ III-621 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 изпраща в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на направление Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

