



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ22-РА53-197/19.10.2022

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ22-ГРОО-2075/26.08.2022 г. от „София Централ пропърти“ ЕООД, с искане за одобряване на проект за изменение на план за застрояване и работен устройствен план (ИПЗ и РУП) за УПИ XI-851, 852, ПИ с идентификатори 68134.610.851 и 68134.610.852 по КККР, кв. 12, м. „ж.к. Суха река- Запад“, район „Подуяне.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 26.08.2022 г.; пълномощно рег. № 6644/04.08.2022 г. на Людмила Тенева, нотариус в СРС, рег. № 539 на НК; нотариален акт № 49, дело № 866/08.07.2021 г.; акт № 2987/16.10.2017 г. за частна общинска собственост; предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ под № СОА21-ДГ63-2/07.12.2021 г.; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица № 15-793908/20.07.2021 г., издадена от СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.610.852; проект за ПУП; обяснителна записка и геодезическо заснемане.

С писмо изх. № РПД22-ГРОО-64-(2)/18.08.2022 г. кметът на район „Подуяне“ като собственик на ПИ с идентификатор 68134.610.851 не възразява да бъде процедуриран и одобрен представения проект за ПУП-ИПЗ и РУП за УПИ XI-851, 852, кв. 12, м. „Суха река-запад“.

Липсата на групи заинтересовани лица, освен заявителите е и основание за прилагане на разпоредбата на чл. 135а, ал. 1 от ЗУТ, предвиждаща процедура – без издаване заповед за разрешаване изработването на ПУП-ИПЗ.

На основания чл. 124а, ал. 8 от ЗУТ за изработване на РУП по прилагане на действащ ПУП не е необходимо издаване на заповед за разрешаване.

Обстоятелството, че заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ в случая са само лицата, по чиято инициатива е производството, обуславя приложимостта на разпоредбата на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ, във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е разгледан от дирекциите в НАГ.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-2075-(1)/21.09.2022 г. е представен съгласуван проект за ПУП-ИПЗ и РУП от „ЕРМ Запад“ АД на 30.08.2022 г.; „Топлофикация София“ ЕАД под № СГ-1446/22.08.2022 г.; „Софийска вода“ АД под № ТУ-5120/22.08.2022 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на съществуваща дървесна растителност, съгласувана от отдел „БД“ на 01.09.2022 г.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-62/20.09.2022 г., т. 6 ОЕСУТ е взел решение за приемане на проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „София Централ пропърти“ ЕООД и кметът на район „Подуяне“ за Столична община, собствениците на ПИ с идентификатори 68134.610.851 и 68134.610.852 по КККР, кв. 12, м. „ж.к. Суха река- Запад“, район „Подуяне, което се установява от приложените документи за собственост, скица, издадена от СГКК-гр. София.

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. 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, внесен е проект при условията на чл. 135а от ЗУТ и същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Действащият подробен устройствен план е одобрен с Решение № 325 по протокол № 42/27.06.2013 г. на СОС.

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

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

По действащия ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009г. на МС, УПИ XI-851 852, поземлени имоти с идентификатори 68134.610.851 и 68134.610.852, предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), с устройствени параметри, съгласно категория т. 2 от Приложението към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО.

Предвид горното с проекта 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, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С внесенния проект за ПУП-ИПЗ се предвижда промяна в характера на застрояване – от средно във високо, с височина до 25.60 м. Не се изменя начина на застрояване – свързано със застрояването в УПИ VIII-838 и XII-850.

УПИ XI-851, 852 е ъглов урегулиран поземлен имот със свързано застрояване на две странични регулационни граници, с площ над 500 кв.м. до 1500 кв. м., съгласно представените документи за собственост. По отношение на нов УПИ XI-851, 852 е приложена разпоредбата на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО. Към подробния устройствен план е приложена таблица с постигнатите с плана устройствени показатели по отношение на нов УПИ XI-851, 852.

Основание за изменение на плана за застрояване е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

В границите на УПИ XI-851, 852 са предвидени подземни гаражи, с което е спазена разпоредбата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ по отношение на изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници и чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ относно разстоянията между сградите през улица.

Предвид горното с проекта за ИПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО по отношение на височината, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, а по отношение на плътност и интензивност на застрояване отговарят на нормата на чл. 168, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Относно мин.% озеленяване се прилага нормата на чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ.

На основание чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, в частта му относно наличието на свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота, изработването на РУП в случая е задължително за определяне на конкретното разположение на строежа и начина на застрояване. Налице е и основанието по чл. 113, ал. 1 и 5 от ЗУТ по искане на заявителя проектът за РУП да се изработи едновременно с ИПЗ.

С РУП се конкретизира измененото застрояване в УПИ XI, определят се броя на етажите, вида и наклона на покривите.

Проектът за ПУП-ИПЗ и РУП е съгласуван от „ЕРМ Запад“ АД на 30.08.2022 г.; „Топлофикация София“ ЕАД под № СГ-1446/22.08.2022 г.; „Софийска вода“ АД под № ТУ-5120/22.08.2022 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на съществуваща дървесна растителност, съгласувана от отдел „БД“ на 01.09.2022 г.

Представен е предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ № СОА21-ДГ63-2/07.12.2021 г., с който са определени квотите на съсобственост в новообразувания УПИ XI-851, 852.

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

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. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 1, 2, 4, 5 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2, изр. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 128, ал. 14 от ЗУТ, чл. 168, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, чл. 27, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-62/20.09.2022 г., т. 6

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за застрояване за УПИ XI-851,852 (ПИ с идентификатори 68134.610.851 и 68134.610.852), кв. 12, м. „Суха река-запад“, район „Подуяне“, съгласно приложения проект.

2. Работен устройствен план за УПИ XI-851,852 (ПИ с идентификатори 68134.610.851 и 68134.610.852), кв. 12, м. „Суха река-запад“, район „Подуяне“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

Въз основа на одобрените план за застрояване и 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 или сгради, включително през улица.

На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ XI-851,852 (ПИ с идентификатори 68134.610.851 и 68134.610.852), кв. 12, м. „Суха река-запад“, район „Подуяне“ се издава след представяне на окончателен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

В информационната система на застроителните 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“ (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 главния архитект на СО на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ – на собствениците и носители на ограничени вещни права в ПИ с идентификатори 68134.610.851 и 68134.610.852 по ККР, попадащи в УПИ XI-851, 852, 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 чрез главния архитект на СО и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко Здравков