



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

PA50-943/17.11.2019
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГРОО-837/09.04.2019г. от Димо Демирев, пълномощник на Румен Захариев, управител на „Моленс“ ЕООД, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП)-изменение на плана за застрояване и регулация за УПИ XVI-1560, XVIII-1560, XIX-1560 и XX-1993, ПИ с идентификатори 68134.603.1993, 68134.603.1974, 68134.603.1973 и 68134.603.1972, кв. 9, м. „ОСЗ Сгуроотвала“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане № BORD00276321/09.04.2019 г.; писмо рег. № РГД19-ГРОО-30-/1/05.04.2019 г. на район „Подуяне“; мотивирано предложение; задание; обяснителна записка; пълномощно рег. № 1378/2019 г. на Снежанка Стоянова, нотариус в РС-София по рег. № 107 на НК; нотариален акт № 151, дело № 357/22.10.2004 г.; виза за проектиране от 07.11.2018 г. на район „Подуяне“; скица № 15-238411/19.03.2019 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.603.1993; скица № 15-238409/19.03.2019 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.603.1974; скица № 15-238406/19.03.2019 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.603.1973; скица № 15-238404/19.03.2019 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.603.1972; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; графична част-ЗРП, одобрен с Решение № 120 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в „Производствена зона“ (Пн), съгласно т. 19 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Издадена е заповед № PA50-502/02.07.2019 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в следния териториален обхват: XVI-1560 „за производство, склад и офис“, XVIII-1560 „за производство, склад и офис“, XIX-1560 „за производство, склад и офис“ и XX-1993 „за производство, склад и офис“, ПИ с идентификатори 68134.603.1993, 68134.603.1974, 68134.603.1973 и 68134.603.1972, кв. 9, м. ОСЗ „Сгуроотвала“, район „Подуяне“.

геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БП“ на 26.09.2019 г., със забележка: „При засягане на № 1 да се компенсира 1:3“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-837-(16)/19.09.2022 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-837-(17)/19.10.2022 г. е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-327013/11.10.2022 г. за ПИ с идентификатори 68134.603.1972, 68134.603.1973, 68134.603.1974, 68134.603.1993.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.603.1993, 68134.603.1974, 68134.603.1973 и 68134.603.1972, кв. 9а, м. ОСЗ „Сгуроотвала“, район „Подгуняне“-СО, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Одобряването на проекта за ИПРЗ 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.

Действащият подробен устройствен план на територията е одобрен с решение на № 120 по протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и заповеди № РД-50-010/07.08.2012 г. и № РПД17-РА50-14/23.11.2017 г. на главния архитект на район „Подгуняне“.

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

По действащия ОУП на СО имотите – предмет на плана, попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Производствена зона“ (Пп), съгласно т. 19 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт – 1,5; минимална озеленена площ 25; максимална кота корниз – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за урбанизирани територии, Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; не се допускат жилищни сгради, училища и детски заведения.

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

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на м. „ОСЗ Сгуроотвала“, кв. 9, УПИ XVI-1560-„за производство, склад и офис“, XVIII-1560-„за производство, склад и офис“, XIX-1560-„за производство, склад и офис“ и XX-1975 „за производство, склад и офис“, ПИ с идентификатори 68134.603.1972, 68134.603.1973, 68134.603.1974 и 68134.603.1993, за създаване на нови УПИ XVI-1972, 1973, 1974, 1993 „за производство, склад и офис“ и XX-1993 „за производство, склад, офис и трафопост“.

За одобряване на ПР на нов УПИ XVI-1972, 1973, 1974, 1993 „за производство, склад и офис“ не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от едно и също лице.

Основание за одобряване на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ за имотите в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно изменение границите на УПИ и конкретното им предназначение.

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

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение по отношение на застрояването. С изменението на плана за застрояване се предвижда в нов УПИ XVI-1972, 1973, 1974, 1993 „за производство, склад и офис“ свободно, нискоетажно застрояване с $H_{kk} \leq 10.0m.$, а в нов УПИ XX-1993 „за производство, склад, офис и трафопост“ – свободно, средноетажно застрояване с $H_{kk} \leq 15.0m.$ и трафопост, което е допустимо в устройствена зона „Пп“.

С проекта за ИПЗ са спазени изискванията за разстояния по чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

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

Основание за одобряване на проекта за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Представени са план-схема по част „Водоснабдяване“, съгласувана от проектанта на цялостната план-схема на територията на м. „ОСЗ Сгуроотвала“ и съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище изх. № ТУ-207/25.02.2021 г. и изходни данни под № ТУ-4770/06.10.2020 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БП“ на 26.09.2019 г., със забележка: „При засягане на № 1 да се компенсира 1:3“.

Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-327013/11.10.2022 г. за ПИ с идентификатори 68134.603.1972, 68134.603.1973, 68134.603.1974, 68134.603.1993.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявления по образец, разрешено е изработването на проект за ИПЗ от компетентния затова орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан и е приет от ОЕСУТ, както и план-схема по част „Водоснабдяване“.

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

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

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

С оглед на гореизложеното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-3.01.2022 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. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 19 от Приложението към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-57/30.08.2022 г., т. 3,

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „ОСЗ Сгуроотвала“, кв. 9, УПИ XVI-1560-„за производство, склад и офис“, XVIII-1560-„за производство, склад и офис“, XIX-1560-„за производство, склад и офис“ и XX-1975 „за производство, склад и офис“, ПИ с идентификатори 68134.603.1972, 68134.603.1973, 68134.603.1974 и 68134.603.1993 за създаване на нови УПИ XVI-1972, 1973, 1974, 1993 „за производство, склад и офис“ и XX-1993-„за производство, склад, офис и трафопост“, съгласно приложения проект по зелените линии, цифри, текст, зацриховки и зачертавания.

2. Изменение на план за застрояване на м. „ОСЗ Сгуроотвала“, кв. 9, нови УПИ XVI-1972, 1973, 1974, 1993 „за производство, склад и офис“ и XX-1993 „за производство, склад, офис и трафопост“, съгласно приложения проект.

Въз основа на одобрения подробен 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“ (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 ПИ с идентификатори 68134.603.1972, 68134.603.1973, 68134.603.1974, 68134.603.1993, попадащи в нови XVI-1972, 1973, 1974, 1993 „за производство, склад и офис“ и XX-1993-„за производство, склад, офис и трафопост“ – предмет на плана и собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатор 68134.603.1992, попадащ в УПИ XXI-1975 „за производство, склад и офис“ – съседен 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.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Арх. Здравко Здравков

