



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-16/12.01.2023

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо вх. № САГ22-ГР00-3025/14.12.2022 г. от кмета на район „Подуяне“, с което е препратено по компетентност заявление рег. № РПД22-ГР00-136/05.12.2022 г. от Елина Христова и Зоя Андонова, с искане за даване на разрешение за изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване /ИПРЗ/ и работен устройствен план /РУП/ за м. “Ботевградско шосе-рамка”, кв. 301, УПИ III-96, УПИ IV-958 и УПИ V-956, ПИ с идентификатори 68134.608.96, 68134.608.277 и 68134.608.278 и ИПР на контактни УПИ XVI-93 УПИ XVII-94, район „Подуяне“.

В писмото кметът на район „Подуяне“ е посочил, че ПИ с идентификатори 68134.608.96 и 68134.608.277 са изцяло общинска собственост и не възразява да се разреши устройствена процедура за ПУП в посочения обхват.

Към заявлението са приложени: пълномощно; скица № 15-133573/09.12.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.608.278; скица № 15-1426320/08.12.2022 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.608.96; скица № 15-1426322/08.12.2022 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.608.277; нотариален акт № 61, дело № 231/17.11.2021 г.; акт № 0214/28.05.1997 г. за частна общинска собственост; акт № 2284/26.07.2007 г. за частна общинска собственост; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР-3 броя; задание; мотивирано предложение.

Мотивираното предложение, заедно с приложените документи са разгледани от дирекциите в НАГ-СО и са изразили своите становища.

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 „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложенията към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработване на ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т.1 от ЗУТ като собственици на ПИ с идентификатор 68134.608.278 - Елина

Христова и Зоя Андонова и ПИ с идентификатори 68134.608.96 и 68134.608.277 – Столична община, чрез кмета на район „Подуяне“, м. „Ботевградско шосе-рамка“, район „Подуяне“, което се установява от приложените документи за собственост, скици и комбинирани скици.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

Разрешаване изработване на проект на подробен устройствен план и съответно одобряването на задание е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен със заповеди № РД-09-50-263/27.05.1997 г., № РД-09-50-609/18.11.1998 г. на главния архитект на София и № РА50-794/31.10.2019 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.

С представеното мотивирано предложение за ПУП-ИПР се предвижда изменение на вътрешно-регулационните граници на УПИ IV-958 и УПИ V-956 и поставянето им в съответствие с имотните, като се обособяват нови УПИ IV-278 „за ЖС, ОО и ПГ“ и УПИ V-277 „за ЖС, ОО и ПГ“, което води до изменение на контактни УПИ XVI-93 и УПИ XVII-94. По отношение на УПИ III-96 не се предвижда промяна в регулационните граници и те остават по действащия план за регулация, като единствено се променя предназначението и отреждането, като се образува нов УПИ III-96 „за ЖС, ОО и ПГ“.

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

За разрешаване изработването на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на КК за територията за отреждане на УПИ за имотите в КК и привеждане на общата регулационна граница с УПИ XVI-93 и УПИ XVII-94 по имотната на имотите – предмет на мотивираното предложение и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на конкретизиране на предназначението.

Предназначението на новообразуваните УПИ е допустимо в устройствена зона „Смф“.

С представеното мотивирано предложение за ПУП-ИПЗ в нови УПИ III-96 „за ЖС, ОО и ПГ“ и УПИ IV-278 „за ЖС, ОО и ПГ“ се предлага ново застрояване с преход в етажността, като същата да бъде максимално 7 етажа (М/Г+6) и височина до 21.50 м, а в нов УПИ V-277 „за ЖС, ОО и ПГ“ се предвижда средноетажно застрояване М/Г+4, с Н-15.00 м. и допълващо застрояване с Н-3.60м., съгласно категория т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, като се запазва свързаното застрояване между новите УПИ, предвидено по действащия ПУП, при спазване изискването на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ.

Проектът за ИПЗ следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение разстоянията между жилищни сгради в съседни УПИ през странична регулационна

граница и дълбочината на основното застрояване, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между съседни жилищни сгради през гръно на УПИ и през улица.

Предвид свързаното застрояване в повече от два УПИ и на основание чл. 113, ал. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ изработването на РУП е задължително.

В границите на новообразуваните УПИ са предвидени подземни гаражи, каквото е изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Предвид горното, за разрешаване изработване на ПУП-ИПЗ е налице основанието на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на собствениците на имоти предмет на мотивираното предложение.

По действащия Общ устройствен план на Столична община, одобрен с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имотите, предмет на плана, попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

Заявителите са пожелали да им бъде разрешено да възложат за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, в съответствие с Общия устройствен план на Столична община и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 113, ал. 2, ал. 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 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план /РУП/ в следния териториален обхват: м. „Ботевградско шосе-рамка“, кв. 301, УПИ III-96, УПИ IV-958 и УПИ V-956, ПИ с идентификатори 68134.608.96, 68134.608.277 и 68134.608.278 и ИПР на контактни УПИ XVI-93 и УПИ XVII-94, район „Подуяне“.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП - „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 60%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3,5; минимална озеленена площ 40% (минимум 25% от озеленената площ е с висока гървесна

растителност); максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т.3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 50%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 2,5; минимална озеленена площ 35% (минимум 50% от озеленената площ е с висока гървесна растителност); максимална кота корниз 15м за жилищни сгради и 20м. за обществени сгради.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояване следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 на МРРБ и Наредба №8 за ОСУП. Да се спази чл. 116а от ЗУТ – цифров модел на проекта в dwg и dxf формат.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

- „Комуникация и транспорт“: Без специфични изисквания.

- „Инженерни мрежи“: Да се представят изходни данни на „Софийска вода“ АД и „Електроразпределителни мрежи запаг“ ЕАД.

Изходните данни и съгласувания ПУП от „Софийска вода“ и „Електроразпределителни мрежи запаг“ ЕАД, могат да бъдат внесени от заявителите с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ – Съгласува се.

3. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

4. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директор на дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

5. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация на район „Подуяне“ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

6. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите след представяне на доказателства за заплащане на такса от 100 лв. (сто лева), съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

7. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Подуяне“ за сведение и изпълнение.

8. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ 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.

9. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, ако в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

арх. Здравко Здравков



