



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-195/06.04.2023

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГР00-313/06.02.2023 г. от Георги Горбанов, Георги Генов, София Генова, Николай Денков, Зорница Димитрова, Михаил Димитров, Цветка Петричка-Младенова, Мария Хофман, Неделчо Петрички, чрез пълномощник Павлина Анкова, 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) на м. „Суха река – запаг“, кв. 39, УПИ VI-„за метрополитен и озеленяване“, поземлени имоти с идентификатори 68134.610.2171 и 68134.610.460, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: бележка за платена такса от 06.02.2023 г., скици на имотите, издадени от СГКК-София; документи за собственост; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица-предложение; споразумение № СОА16-ДС56-1107/27.10.2016 г. между собствениците, главния архитект на СО и СО; удостоверение за наследници; пълномощни – 3 бр.

Установени са неточности и непълноти в приложените материали към административната преписка, за което заявителите са уведомени.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-313-(1)/28.02.2023г. е внесена коректна скица-предложение, комбинирана скица и допълнително документ за собственост на Георги Генов – нотариален акт № 18, том XIV, регистър 2753, дело 2569 от 1929 г.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-313-(2)/14.03.2023 г. скица-предложение е изпратена на кмета на район „Подуяне“ за изразяване на становище.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-313-(3) 31.08.2022 г. кметът на район „Подуяне“ не възразява по съгласуването от „Метрополитен“ ЕАД мотивирано предложение за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „Суха река – запаг“, кв. 39, УПИ VI-„за метрополитен и озеленяване“, поземлени имоти с идентификатори 68134.610.2171 и 68134.610.460.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности – Коммуникации и транспорт и Инженерни мрежи“, дирекция „ПНО“ и са дадени становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ като собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.610.2171 и 68134.610.460 – Георги Горбанов, Георги Генов, София Генова, Николай Денков, Зорница Димитрова, Михаил Димитров, Цветка Петричка-Младенова, Мария Хофман, Неделчо Петрички, което се установява от представените документи за собственост, скици и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С оглед горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен с Решения на СОС № 325/27.06.2013 г.; № 73/18.12.2014 г. и № 386/09.06.2013 г.

Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед № РД-18-4 /09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Горните обстоятелства се установяват от представената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Видно от представеното мотивирано предложение се предвижда изменение на плана за регулация на м. „Суха река – запад“, кв. 39, УПИ VI-„за метрополитен и озеленяване“, като се създава нов УПИ VIII-460, 2171 „за ЖС, офиси, магазини и ТП“ за ПИ с идентификатори 68134.610.460 и 68134.610.2171 и изменение на профила на улица по о.т. 316в-о.т. (без номер).

Предвид обстоятелството, че образуващите имоти в нов УПИ VIII-460, 2171 „за ЖС, офиси, магазини и ТП“ са собственост на едни и същи лица не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

С изменение на плана за улична регулация (ИПУР) се променя профила на улица по о.т. 316в-о.т. (без номер), район „Подуяне“ на СО за привеждане на улично-регулационната граница по имотна.

Отреждането и предназначението на новосъздадения УПИ VIII-460, 2171 „за ЖС, офиси, магазини и ТП“ 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 и изменения профил на улица по о.т. 316в-о.т. (без номер), с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Предвид гореизложеното, основание за разрешаване изработването на проект 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 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на обединяването на ПИ в нов УПИ и конкретното предназначение.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение на застрояването. Видно от представеното мотивирано предложение в нов УПИ VIII-460, 2171 „за ЖС, офиси, магазини и ТП“ се предвижда високоетажно свободностоящо застрояване, с преходност в етажността (1 етаж; 6 етажа, 8 етажа, 10 етажа), като се запазва съществуващия ТП.

Застрояването в новия УПИ VIII е съобразено със сервитута на трасето на метрото и е съгласувано от „Метрополитен“ ЕАД.

В границите на нов УПИ VIII-460, 2171 „за ЖС, офиси, магазини и ТП“ са предвидени подземни гаражи „2 ПГ“, с което е спазена разпоредбата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Застрояването е допустимо в устройствена зона „Смф“, при спазване изискванията на 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.

Предвид горното, за разрешаване изработването 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 мотивираното предложение на 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 изменение на подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, в съответствие е с ОУП на СО.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ и 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. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 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 подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „Суха река – запаг“, кв. 39, УПИ VI–„за метрополитен и озеленяване“ и изменение на улична регулация по о.т.3168–о.т.(без номер) за ПИ с идентификатори 68134.610.460 и 68134.610.2171, район „Подуяне“

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания, 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%, (мин. 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 мл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Проекта за ПУП-ИПРЗ следва да съгласува с главна дирекция „Гражданска въздухоплавателна администрация“. Да се укажат задължителните линии на застрояване, етажност и височина на новата сграда.

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. ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване, съгласно Наредба № 8 на МРРБ. Да се спазва чл. 116а от ЗУТ във формат dwg или dxf.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“

- „Комуникации и транспорт“: Без изисквания.

- „Инженерни мрежи“: Да се представят изходни данни от „ЕРМ Запаг“ ЕАД и „Софийска вода“ АД.

Съгласуваните от „ЕРМ“ ЕАД, и „Софийска вода“ АД проект и изходни данни 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 4 от ЗУТ.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: В ПЗ да се постави таблица с постигнатите параметри на застрояване в новообразуваният УПИ. Да се спазва чл. 116а от ЗУТ. Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

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, предвид представените доказателства за заплатена 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, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Зурко Здравков

