



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-506/01.08.2023

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГР00-615/17.03.2021 г. от Недялка Пеева, пълномощник на Цветко Андреев, Антоанета Андреева, Иван Андреев, Ася Андреева, Ирена Иванова, 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) за м. „к-с Ботевградско шосе“, кв. 364, УПИ XXXI-420 и УПИ XXXVI-420 за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.618.395 и 68134.618.420 и изменение на улична регулация между о.т. 88а до о.т. 94а, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: разписка за платена такса от 17.03.2021 г.; пълномощно рег. № 28738/17.12.2020 г. на Иван Дахтеров, нотариус в РС-София с рег. № 039 на НК; нотариален акт № 188, рег. № 17307/09.12.2005 г. за УПИ XXXVI-420; нотариален акт № 42, дело № 2531/25.09.1972 г.; нотариален акт № 189, рег. № 17309/09.12.2005 г. за УПИ XXXI-420; удостоверение за наследници изх. № 012649/26.11.2019 г. на район „Подуяне“; удостоверение за наследници изх. № 08707/12.08.2019 г. на район „Подуяне“; удостоверение за наследници изх. № 08706/12.08.2019 г. на район „Подуяне“; мотивирано предложение; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица № 15-1047716/18.11.2019 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.618.395.

Урегулирани поземлени имоти XXXI-420 и XXXVI-420, кв. 364 попадат в обхвата на м. „к-с Ботевградско шосе-север“, за част от която има действаща процедура за изработване на ПУП-ПРЗ на м. „Левски“ със заповед № РД-09-50-461/14.05.2012 г. на главния архитект на София. Издадената заповед, съгласно чл. 135, ал. 6 от ЗУТ спира прилагането на действащите устройствени планове, в частите, за които се отнасят. В случая е възможно да се изработи план-извадка по реда на чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, чието разрешение е в правомощията на главния архитект на Столична община.

Мотивираното предложение, заедно с приложените документи са разгледани от отдели 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 „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ21-ГРОО-615-[1]/08.06.2021 г. е изискано представяне на заявление съгласие от Антоанета Ангреева, Иван Ангреев, Ася Ангреева, Ирена Иванова, придружено с документи за собственост и удостоверение за наследници.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-615-[2]/11.06.2021 г. са представени нотариален акт № 188, рег. № 17307/09.12.2005 г.; скица № 15-290260/10.05.2018 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.618.420; удостоверение за наследници изх. № 06958/18.06.2018 г. на район „Подуяне“; удостоверение за наследници изх. № 12819/20.12.2017 г. на район „Подуяне“; удостоверение за наследници изх. № РИС16-УГО1-7172/17.10.2016 г. на район „Искър“.

Издадена е заповед № РА50-532/06.02.2021 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено да се изработи проект за план-извадка - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в следния териториален обхват: м. „к-с Ботевградско шосе“, кв. 364, УПИ ХХХI-420 и ХХХVI-420, ПИ с идентификатори 68134.618.395 и 68134.618.420 и изменение на улична регулация между о.т. 88а до о.т. 94а, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ21-ГРОО-615-[3]/09.08.2021 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГРОО-615-[4]/10.09.2021 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че е проведено съобщаването по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ на заповедта за разрешаване и същата е в сила.

Със заявления вх. № САГ21-ГРОО-615-[5]/13.05.2022 г. са представени експертна оценка и контролно заснемане на съществуващата растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, които са заверени от отдел „БД“ на 01.06.2022 г., със забележка: „Засегнатата растителност да се компенсира 1:1“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГРОО-615-[6]/03.06.2022 г., с искане за одобряване на ПУП – ИПРЗ.

Към заявлението са приложени: проект за ПУП – ИПРЗ - текстова и графична част; платежно нареждане; пълномощно; съгласуван ПУП със „Софийска вода“ АД и изходни данни под № ТУ-5439/14.11.2021 г.; нотариален акт за обединяване на недвижими имоти, окончателен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ № 100, дело № 778/28.04.2022 г.

Проектът за ИПРЗ е разгледан от всички отделите на дирекция „Териториално планиране“. Изразени са становища по същия.

Установени са неточности и непълноти в проекта, за което заявителите са уведомени, с писмо изх. № САГ21-ГРОО-615-[7]/15.07.2022 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-615-[8]/29.07.2022 г. е представен преработен проект за план-извадка – ИПРЗ, който е изпратен на кмета на район „Подуяне“ с писмо изх. № САГ21-ГРОО-615-[9]/05.08.2022 г. за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГРОО-615-[10]/02.12.2022 г. кметът на район „Подуяне“ е информирал, че е приключила процедура по съобщаването на проекта и в законоустановения срок е постъпило 1 бр. възражение от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.618.421 Приложен е доказателствен материал за горното и препис - извлечение от протокол № 7/22.08.2022 г., т. 1 и протокол № 10/21.11.2022 г., т. 1 на РЕСУТ.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 16. Направени са служебни предложения. Взето е решение след

тяжното изпълнение проектът да се внесе отново в ОЕСУТ, за което заявителите са уведомени с писмо изх. № САГ21-ГР00-615-[11]/26.01.2023 г. и „ГИС-София“ ЕООД с писмо изх. № САГ21-ГР00-615-[12]/23001.2023 г.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-615-[13] /22.02.2023 г. „ГИС-София“ ЕООД представя протокол № 16/08.02.2023 г., т. 7 на заседание на комисия, назначена със заповед № РД-09-09-133/06.11.2018 г. на главния архитект на СО, с който комисията е взела решение, че в информационната система, поддържана от дружеството е технически невъзможно да се отрази ИПРЗ за кв. 364, одобрено със заповед № РД-09-280/30.09.2005 г. на кмета на район „Подуяне“, тъй като за регулационна основа е използван ЗРКП на м. „кв. Васил Левски“, който е обявен за нищожен в целия си обхват, с Решение № 3449/19.04.2004 г. на ВАС по адм. дело № 1276/2004 г.

С изх. № САГ21-ГР00-615-[14]/23.02.2023 г. заявителите са уведомени, че следва проекта за ПУП да се изработи като план-извадка ИПРЗ и да се изпълнят задължителните предписания на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-615-[15]/30.05.2023 г. е представен коригиран проект на ПУП.

Установено е съответствие между данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община – 05.06.2023 г.

Проектът за ПУП-план-извадка-ИПРЗ е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 16 ОЕСУТ е взел решение за приемане на преработения проект 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 план-извадка - ИПРЗ е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно Цветко Андреев, Антоанета Андреева, Иван Андреев, Ася Андреева, Ирена Иванова, собственици на ПИ с идентификатор 68134.618.456, което се установява от представените по преписката документи за собственост и скица от СГКК-София.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен със заповеди № РД-50-09-136/11.04.1983 г., № РД-09-50-692/14.12.1994 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-760/15.08.1996 г. и заповед № РД-09-280/30.09.2005 г. на кмета на район „Подуяне“.

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

По действащия ОУП на СО имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 50%; максимален Кинт. 2,5; минимална озеленена площ 35% (минимум 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност).

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за план извадка - ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на м. „к-с „Ботевградско шосе“, (м. „Левски“), кв. 364, УПИ I-„за ЖС и КОО“, като се създава нов урегулиран поземлен имот за поземлен имот с идентификатор

68134.618.456 – УПИ V-456 „за ЖС“ и изменение на улична регулация между о.т. 88а до о.т. 94а за привеждане на регулационните граници по имотни.

Основание за одобряване на план-извадка-ИПР е нормата на чл. 133, ал. 1 и ал. 4 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение привеждане на регулационните граници по имотни и отреждането на УПИ за имота в КК и чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на конкретното предназначение.

Предназначението на УПИ V-456 „за ЖС“ е допустимо в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс).

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

С план извадка – ИПЗ в нов УПИ V се предлага свободностоящо, средноетажно застрояване с етажност („Г+3 с височина на к.к. до 12м. и „Г+4“ с височина на к.к. до 15м.) Предвиденото застрояване е с предназначение, съгласно указаната функция на съответното УПИ, което е допустимо в устройствена зона „Жс“, съгласно устройствена категория по т. 3 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Застрояването е съобразено с чл. 31, ал. 2, 4 и 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

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

Паркирането се решава в рамките на новия УПИ V, с което е спазен чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Основание за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПИ-ИПЗ от компетентния за това орган, внесенният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектът за ПУП е съгласуван със „Софийска вода“ АД и изходни данни под № ТУ-5439/14.11.2021 г.

Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като са представени експертна оценка и контролно заснемане на съществуващата растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, които са заверени от отдел „БД“ на 01.06.2022 г., със забележка: „Засегнатата растителност да се компенсират 1:1“.

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ. Реализацията ѝ не предвижда изразходване на бюджетни средства на Столична община.

С оглед на горното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на Кмета на Столична община, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, 4 и 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ; чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ; устройствена категория по т. 3 от Приложение към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 16

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. План-извадка-изменение на план за регулация на м. „к-с Ботевградско шосе“, (м. „Левски“), кв. 364, УПИ I-„за ЖС и КОО“ за създаване на нов УПИ V-456-„за ЖС за поземлен имот с идентификатор 68134.618.456 по КККР и изменение на профила на улица по о.т. 88а-94а, съгласно приложения проект по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и зашриховки.

2. План-извадка-изменение на плана за застрояване на м. „к-с Ботевградско шосе“ (м. „Левски“), кв. 364, нов УПИ V-456-„за ЖС, 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 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 одобрения ПУП – на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.618.456, попадащ в нов УПИ V-456 „за ЖС“ и на собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.618.419, 68134.618.418, 68134.618.421, 68134.618.423, 68134.618.424 и 68134.618.506.

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“ – Столична община

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
арх. Здравко Здравков



