



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-560/17.08.2023
(регистрационен индекс/гата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1260/20.05.2022 г. от Теодор Тодоров, 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 изменение на улична регулация, м. “Ботевградско шосе-рамка”, кв. 345, УПИ VII-201 и УПИ VIII-200 за ПИ с идентификатори 68134.626.200 и 68134.626.201, район “Подуяне”.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 20.05.2022 г., документ за собственост № 11, дело № 7/14.01.2020 г., постановление за възлагане на недвижим имот от 20.06.2011 г., нотариален акт мотивирано предложение, задание, скица № 15-122497/07.02.2022 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.626.201, скица № 15-122499/07.02.2022 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.626.200, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, писмо изх. № РПД21-ГР00-78-(3)/16.05.2022 г. на кмета на район „Подуяне“, в което районната администрация изразява становище относно компетентността за градоустройствената процедура.

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

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1260-(1)/15.06.2022 г. е изискано от заявителя да представи документ, доказващ 100% собственост върху УПИ VIII-200 и договор № 136, дело № 29815/21.06.2019 г.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1598/01.07.2022 г. е представено постановление за възлагане на недвижим имот от 20.06.2011 г. и договор за делба на съсобствен недвижим имот от 20.06.2019 г.

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.

Издадена е заповед № САГ22-РА53-84/16.08.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в следния териториален обхват: м. “Ботевградско шосе-

рамка", кв. 345, УПИ VII-201 и УПИ VIII-200, ПИ с идентификатори 68134.626.200 и 68134.626.201, което води до ИПУР на профила на улична регулация от о.т. 357 до о.т. 622=358 по ул. „Рилска обител“ и изменение на общата граница на контактен УПИ IX-199, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1598/18.08.2022 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1260-[2]/20.09.2022 г. е внесен проект, с искане за одобряването му – ИПРЗ за м. „бул. Ботевградско шосе – рамка“, кв. 345, УПИ VII-201 и УПИ VIII-200 за ПИ с идентификатори 68134.626.200 и 68134.626.201, ИПР на контактен УПИ IX-199; изменение на улична регулация по о.т.357-о.т. 28.

Процедурата за съобщаване на заповедта по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ е приключила, за което кмета на района информира с писмо изх. № РПД22-ГРОО-100-(1)/23.09.2022 г.

Проектът за ИПРЗ е разгледан от отделите в дирекция „Териториално планиране“ и са изразени становища по същия.

Установени са пропуски, за което заявителя е информиран с писмо изх. № САГ22-ГРОО-1260-[4]/26.09.2022 г.

Допълнително със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1260-[5]/26.10.2022 г. са внесени становище рег. № ОД 433200-100139/07.10.2022 г. на СДВР-отдел „Пътна полиция“; ситуация за вход/изход-транспортен достъп, съгласувана от дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО на 06.10.2022 г.; изходни данни и съгласуване от „Софийска вода“ АД под № ТУ-5588/20.09.2022 г.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1260-[6]/18.11.2022 г. заявителя е уведомен, че е необходимо да представи ново решение за транспортен достъп, съобразно заповедта за допускане.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1260-[7]/05.12.2022 г. е внесен проект за транспортен достъп и ОД, съгласувани от СДВР-отдел „Пътна полиция“ със становище рег. № ОД 433200-100139/07.10.2022 г. и ситуация за вход/изход-транспортен достъп, съгласувана от дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО на 06.10.2022 г.

Установено е отново, че не са изпълнени указанията дадени в писмо изх. № САГ22-ГРОО-1260-[6]/18.11.2022 г., за което заявителя е информиран с писмо изх. № САГ22-ГРОО-1260-[8]/20.12.2022 г.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1260-[9]/17.01.2023 г. е внесен проект – част „Пътна-постоянна организация на движението“ съгласувана от дирекция „Управление и анализ на трафика“ – СО – 16.01.2023 г.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1260-[10]/20.01.2022 г. заявителя е уведомен, че следва да се представи постоянна организация на движението, която да осигурява транспортен достъп от второстепенната улична регулация и за двата УПИ – VII-201-„за ЖС“ и УПИ VIII-200-„за ЖС“.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1260-[11]/01.02.2022 г. е внесен преработен проект на хартиен носител– ИПРЗ за м. „бул. Ботевградско шосе – рамка“, кв. 345, УПИ VII-201 и УПИ VIII-200 за нов УПИ VII-200, 201-„за ЖС“ за ПИ с идентификатори 68134.626.200 и 68134.626.201, ИПР на контактен УПИ IX-199 и изменение на улична регулация по о.т.357-о.т. 28.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-1260-[12]/07.02.2022 г. е представен ПУП на недеформируема прозрачна основа, който е изпратен в район „Подуяне“ за

съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ22-ГР00-1260-[13]/8.02.2022 г.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-1260-[14]/03.05.2019 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че процедурата по съобщаването по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ е приключила и в законоустановения срок възражения не са постъпили. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването и препис-извлечение от протокол № 5/24.04.2023 г., т. 9 на РЕСУТ.

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-40/23.05.2022 г., т. 2 ОЕСУТ е взел следното решение:

„Служебно предложение:

-Да се изпълни изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Приема проекта, след изпълнение на служебното предложение предлага да се издаде административен акт за одобряване на ПУП.“

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1260-[15]/29.06.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратено на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1260-[16]/17.07.2023 г. е внесена декларация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ на 27.07.2023 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно Теодор Тодоров, собственик на ПИ с идентификатори 68134.626.200 и 68134.626.201, което се установява от представените документи за собственост и скици за имотите.

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.

Спазени са административнопроизводствените 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 и приложено мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в отделите на НАГ, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен със заповеди № РД-50-09-136/11.04.1983 г. и № РД-09-50-263/27.05.1997 г. на главния архитект на София.

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

С представения проект за ПУП се предлага ИПР на УПИ VII-201 и VIII-200 от кв. 345 за създаване на нов УПИ VII-200, 201 „за ЖС“, за привеждане на регулационните в съответствие с имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.626.200 и 68134.626.201, което води до ИПУР на профила на улична регулация от о.т. 357 – о.т. 622=358 до о.т. 28 по ул. „Рилска обител“ и изменение на общата граница на контактен УПИ IX-199, район „Подуяне“.

За одобряването на нов УПИ VII-200, 201 „за ЖС“ не се изисква предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се притежава от едно и също лице.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 43 от ЗУТ в новообразувания УПИ са предвидени места за паркиране и гарирание.

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

За одобряване на проекта за ПУП-ИПР и ИПУР 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 регулационните граници по имотни и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение създаването на нов УПИ VII-200, 201 „за ЖС“ и конкретизиране на предназначение, което не се изменя, а само се изписва в изпълнение изискванията на Наредба № 8 на МРРБ.

Предназначението на новообразувания УПИ е допустимо в устройствена зона „Жс“.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение по отношение на застрояването. С проекта за ИПЗ в новообразувания УПИ се предвижда свободностоящо, средноетажно застрояване на 5 етажа и височина Н к.к. до 15.00 м.

В матрицата и таблицата на проекта са посочени устройствените параметри на зоната по ОУП на СО.

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

Проектът за ИПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 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 дъно на УПИ и през улица.

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

По действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС, имотите, предмет на плана 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.

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.

Проектът за ИПЗ е съгласуван от СДВР-отдел „Пътна полиция“ със становище рег. № ОД 433200-100139/07.10.2022 г.; дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО на 06.10.2022 г. и 16.01.2023 г.; изходни данни и съгласуване от „Софийска вода“ АД под № ТУ-5588/20.09.2022 г.

В изпълнение на изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на съществуващата растителност, заверена от отдел „БД“ на 27.07.2023 г.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

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 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена зона „Жс“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-40/23.05.2023 г., т. 2,

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „бул. Ботевградско шосе – рамка“, кв. 345, УПИ VII-201 и УПИ VIII-200 за създаване на нов УПИ VII-200, 201 „за ЖС“ за ПИ с идентификатори 68134.626.200 и 68134.626.201, ИПР на контактен УПИ IX-199 и изменение на улична регулация по о.т.357-о.т.28., съгласно приложения проект по кафявите и зелените линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „бул. Ботевградско шосе – рамка“, кв. 345, новообразуван УПИ VII-200, 201 „за ЖС“, съгласно приложения проект.

Въз основа на одобрения план за застрояване 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“ (<https://nag.sofia.bg>) 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 собствениците и носители на ОВП на поземлени имоти с идентификатори: 68134.626.200 и 68134.626.201, попадащи в нов УПИ VII-200, 201 „за ЖС“ – предмет на плана и собствениците и носители на ОВП в ПИ с идентификатори 68134.626.199 /УПИ IX-199/, 68134.626.500 /ул. Рилска обител“/ – съседни.

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“ при Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Арх. Здравко Здравков

