



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-639/25.09.2023

(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 „Погуяне“, 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 „Погуяне“.

В писмото кметът на район „Погуяне“ 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 е разгледано от отделите при НАГ-СО: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности – Комуникации и транспорт и Инженерни мрежи“, „Геодезически и кадастрални дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че съгласно ОУП на СО от 2009 г. имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Със заповед № САГ23-РА53-16/12.01.2023 г. на главния архитект на Столична община е разрешено 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".

С писмо изх. № САГ22-ГР00-3025-[1]/16.01.2023 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителите за сведение и изпълнение.

Кметът на район „Подуяне“ с писмо вх. № САГ22-ГР00-3025-[2]/10.02.2023 г. е удостоверил, че е приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-3025-[3]/15.05.2023 г., с искане за одобряване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на план за регулация и застрояване /ИПРЗ/ на УПИ III-96, УПИ IV-958 и УПИ V-956, ПИ с идентификатори 68134.608.96, 68134.608.277 и 68134.608.278, новообразувани УПИ III-96 – „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, УПИ IV-278–„за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и УПИ V-277–„за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и ИПР на контактни УПИ XVI-93 УПИ XVII-94 и работен устройствен проект /РУП/ за новообразуван УПИ IV-278–„за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ от кв. 301, м. "Ботевградско шосе-рамка".

Към заявлението са приложени: пълномощно; съгласуван проект със „Софийска вода“ АД и „ЕРМ Запад“ ЕАД; експертна оценка на съществуващата гървесна растителност, заверена от Дирекция „БД“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-3025-[4]/02.06.2023 г. проектът за ПУП-ИПРЗ и РУП е изпратен до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни.

Установено е съответствие на проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

С писмо изх. № РПД22-ГР00-136-[9]/23.08.2023 г., вх. № в НАГ САГ22-ГР00-3025-[6]/25.08.2023 г., кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПРЗ и РУП е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок за обжалване не са постъпвали становища и възражения; приложен е и препис-извлечение от протокол № 5/20.06.2022 г., т. 3 на РЕСУТ.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-67/29.08.2023 г., т.14 ОЕСУТ е взел следното решение:

Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения, предлага да издаде да издаде административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ и РУП е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, което се установява от представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирана скица.

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. 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 проекта 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 жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и УПИ V-277 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, което води до изменение на общите контактни граници на 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 прецизира и изписва предназначението и отреждането, като се образува нов УПИ III-96 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“.

Основание за одобряване на ПУП – 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, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждане на регулационните граници на УПИ IV-958 и УПИ V-956 по имотните и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно конкретното предназначение на УПИ III, IV и V.

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

С проекта за ПУП – изменение на плана за застрояване в новообразуваните УПИ III-96 – „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и УПИ IV-278 – „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и УПИ V-277 – „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ се предлага ново високоетажно 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 жил. стр., общ. обсл. 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 е изработен при спазване на чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32 от ЗУТ.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. второ от ЗУТ.

Предвижда се подземно паркиране в новообразуваните УПИ III-96 – „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, УПИ IV-278 – „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и УПИ V-277 – „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, с което е спазен чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

По искане на собствениците на УПИ IV-278 – „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, предмет на плана, се конкретизира действащия план за застрояване предвид наличието на свързано застрояване в повече от два УПИ, като се определя точното разположение и очертане на сградите и минималните разстояния между тях, до регулационните граници, както и през улица. Изработени са и необходимите силуети и разрези, които изясняват максималните височини на сградите, броя на етажите, както и формата и наклона на покривите, съобразно нормата на чл. 113, ал. 4 от ЗУТ.

Основание за одобряване на проект за РУП са нормите на чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, в частта му относно наличието на свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота.

РУП регламентира застрояването в при условията на чл. 113, ал. 2 и ал. 4 и при спазване на нормите на чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32 от ЗУТ.

Спазена е нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, като се предвижда покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение.

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

Горното се доказва с приложения проект за работен устройствен план и представената обяснителна записка към него.

С проекта за РУП са спазени и нормите на чл. 82, ал. 2 и ал. 10 от Наредба № 7/ 2003 г. за ПНУОВТУЗ.

Застрояването е съобразено с допустимите дейности и функции на устройствена зона „Смф“, съгласно ОУП на СО.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ и РУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

По действащия ОУП на СО имотите – предмет на плана попадат в „Смесена многофункционална зона“ („Смф“). Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ съответства на допустимите в устройствената зона, съгласно ОУП на СО, т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Отражените в матрицата върху плана градоустройствени показатели съответстват на допустимите по ОУП на СО.

С оглед на това е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

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

Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като е представена експертна оценка на съществуващата растителност, заверена от отдел „БД“ на 26.06.2023 г.

Проектът за ИПРЗ и РУП е съгласуван със „Софийска вода“ АД и „ЕРМ Запад“ ЕАД.

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 № заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. второ от ЗУТ, чл. 113, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, 4 и 5 от ЗУТ, чл. 32 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, устройствена категория (Смф) по т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 към ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/29.08.2023 г., т. 14

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. "Ботевградско шосе-рамка", кв. 301, УПИ III-96, УПИ IV-95B и УПИ V-956, ПИ с идентификатори 68134.608.96, 68134.608.277 и 68134.608.278 за образуване на нови УПИ III-96 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, УПИ IV-278 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и УПИ V-277 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и свързаното с това изменение на плана за регулация на общите граници на контактни УПИ XVI-93 УПИ XVII-94, съгласно приложения проект по зелените линии, цифри, текст, зашриховки и зачертавания.

2. Изменение на плана за застрояване на м. "Ботевградско шосе-рамка", кв. 301, нови УПИ III-96 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, УПИ IV-278 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и УПИ V-277 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица и дъно.

3. Работен устройствен план за м. "Ботевградско шосе-рамка", кв. 301, нов УПИ IV-278 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица и дъно.

Въз основа на одобрения план за застрояване и РУП 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 вътрешно регулационни линии, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Заповедта и одобрения проект за 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 на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Подуяне“ – на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.608.96, 68134.608.277 и 68134.608.278, попадащи в нови УПИ III-96 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, УПИ IV-278 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“ и УПИ V-277 „за жил. стр., общ. обсл. и ПГ“, ПИ 68134.608.93, попадащ в УПИ XVI-93 и ПИ 68134.608.94, попадащ в УПИ XVII-94 – предмет на плана и на собствениците и носители на ОВП в ПИ 68134.608.92 /УПИ XV-92/, 68134.608.97 /УПИ XVIII-97/, 68134.608.100 /УПИ II-100/ и 68134.608.276 /УПИ VI-95а/ – съседни 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

