



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

ФАСО-171/18 03.2016г.

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-361/29.09.2013 г. от „Ришельо” ЕООД с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план – изменение на план за застрояване /ИПЗ/ на УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б, м. „Подуене-център”, район „Оборище”.

Към заявлението са приложени: 2 бр. пълномощни; мотивирано предложение; нотариален акт № 136, том I, рег. № 3321, дело № 126/09.11.2001 г. за търговско помещение в трафопост и покрита тераса, заедно с идеални части от правото на строеж върху мястото, върху което е изграден трафопостът с клуба на името на „Ришельо” ЕООД; заповед № РД-561-803/14.12.2006 г. на кмета на СО, с която се нарежда да се продаде на „Ришельо” ЕООД правото на собственост върху 69.872% ид.ч. от УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б, м. „Подуене-център”; Договор за продажба рег. № РД-561-271/16.05.2007 г., с който Столична община продава на „Ришельо” ЕООД правото на собственост върху 69.872% ид.ч. от УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б, м. „Подуене-център”; заповед № РД-561-3134/07.08.2008 г. на кмета на СО, с която се нарежда да се продаде на „Ришельо” ЕООД правото на собственост върху 30.128% ид.ч. от УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б, м. „Подуене-център”; Договор за продажба рег. № РД-561-3278/13.10.2008 г., с който Столична община продава на „Ришельо” ЕООД правото на собственост върху 30.128% ид.ч. от УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б, м. „Подуене-център”; скица № 54163/12.09.2013 г. на СГКК-София за поземлен имот с идентификатор 68134.409.93 /номер по предходен план: 67,68,69,66, кв. 153Б, парцел: I/; удостоверение изх. № ТП-94-00-56/14.05.2013 г. за устройствен статут на УПИ I_{67,68,69,66}; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, от която се установява иден-

тичност в границите на поземлен имот с идентификатор 68134.409.93 и УПИ I_{67,68,69,66}.

Със заявление вх. № ГР-70-00-361/17.10.2013 г. е внесено коригирано мотивирано предложение с извадка от действащ ПУП.

Заявлението с мотивираното предложение е разгледано от отделите в НАГ: „ОУП“, „БДПР“, „Правен“ и „ПУП“ с дадени предписания към изработване на проекта.

Мотивираното предложение е разгледано и прието от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-79/22.10.2013 г., т. 8.

Със заповед № РД-09-50-757/05.11.2013 г. на Главния архитект на Столична община се разрешава да се изработи проект за Изменение на план за застрояване в обхвата на УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б, м. „Подуене – център“, район „Оборище“, при спазване на задължителните предписания на отделите в НАГ-СО.

С писмо изх. № ГР-70-00-361/05.11.2013 г. до кмета на район „Оборище“ е изпратена заповедта за сведение и изпълнение.

На 22.11.2013 г. на основание чл. 140, ал. 3 във връзка с чл. 133, ал. 6, чл. 41, ал. 2 и чл. 91, ал. 1 от ЗУТ и § 2, ал. 5 от ПЗР на ЗУЗСО е издадена от Главния архитект на СО виза за проучване и проектиране на трафопост в УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б при спазване на параметрите на устройствена зона „Жг“ и указание за изместване на електрически съоръжения на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД. Визата е съобщена на заинтересуваните лица на основание чл. 140, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ. Същата е съгласувана от Дирекция „Зелена система“ при СО на 06.12.2013 г.

Със заявление вх. № ГР-70-00-361/17.03.2014 г. от „Ришелъ“ ЕООД е внесен проект за ПУП-ИПЗ за УПИ УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б, м. „Подуене - център“, район „Оборище“ с обяснителна записка. Представени са следните съгласувания: Становище изх. № 26-00-10953/10.12.2013 г. от Директора на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС за инвестиционното предложение за „Изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи; трафопост, външно електрозахранване с кабели СрН и НН; външно топлозахранване и АС и външни ВиК връзки“ в ПИ с идентификатор 68134.409.93, ул. „Буная“ № 26; указание изх. № 1201283043/05.11.2013 г. от „ЧЕЗ Разпределение България АД“ за изместване на електрически съоръжения; съгласуван проект за ИПЗ от „ЧЕЗ Разпределение България АД“ от 24.10.2013 г.; съгласуван проект от „БТК“ АД на 08.11.2013 г.; съгласуван проект от „Софиягаз“ АД на 05.11.2013 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД от м. 11.2013 г. и съгласуван проект; съгласуван проект с „Улично осветление“ ЕАД от 17.10.2013 г.; съгласуван проект с „Топлофикация София“ ЕАД от 15.10.2013 г.; контролно заснемане на дървесната растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО с експертно становище, заверено от Дирек-

ция „Зелена система” – СО на 05.12.2013 г. по заявление вх. № ЗС-2600-1167/02.12.2013 г.

С писмо изх. № ГР-70-00-361/24.04.2014 г. проектът е изпратен в район „Оборище” за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № СА-66-02-101(4)/15.05.2014 г. на кмета на район „Оборище” е удостоверено, че проектът е обявен и в законноустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е съгласуван от отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“-СО. Разгледан е на заседание на Общинският експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т. 27 от протокол № ЕС-Г-35/20.05.2014 г. със служебно предложение.

Решението е допълнено и коригирано с решение по протокол № ЕС-Г-38/27.05.2014 г., т. 20 със служебно предложение да се докаже изпълнение нормата на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ. Проектът е приет, като се предлага на Главния архитект на СО да издаде заповед за одобряването му след изпълнение на служебното предложение.

Внесен е коригиран със зелен цвят проект.

С писмо изх. № ГР-70-00-361/11.06.2014 г. проектът е изпратен до район „Оборище“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Чрез Столична община с вх. № ГР-70-00-361/30.06.2014 г. и директно в НАГ с вх. № ГР-70-00-361/26.06.2014 г. е постъпила жалба от живущите в бл. 34 на ул. „Богдан“, бл. 18-22 на ул. „Буная“ и жилищна сграда на ул. „Буная“ № 28.

С вх. № ГР-70-00-361/05.08.2014 г. в НАГ е постъпила жалба от Димитър и Цветанка Бондакови като собственици на апартамент в жилищната сграда в УПИ II-65, кв. 1536.

С писмо рег. № СА-66-02-101/08.08.2014 г. на кмета на район „Оборище“ проектът е върнат след проведена процедура по съобщаване с 3 бр. постъпили жалби.

С писмо изх. № ГР-70-00-361/30.09.2014 г. проектът е изпратен за дообявяване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ до кмета на район „Оборище“.

С писмо рег. № СА-66-02-101/05.12.2014 г. на кмета на район „Оборище“ проектът е върнат след проведена процедура по дообявяване с 1 бр. възражения.

Постъпилите възражения са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-94/09.12.2014 г., т. 9 и са отхвърлени като неоснователни. Проектът е приет и е предложено главният архитект на СО да издаде заповед за одобряването му.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за изменение на подробния устройствен план е направено от заинтересованото лице по смисъла чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от собственика на

УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б, м. „Подуене – център” (имот с идентификатор 68134.409.93 по КККР), което се установява от приложените по преписката документи за собственост, скица от СГКК-София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Кадастрална карта на местността е одобрена със заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Съгласно представената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, се установява идентичност в границите на поземлен имот с идентификатор 68134.409.93 и УПИ I_{67,68,69,66}. С оглед на установеното не се налага ИПР на основание чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Такова не се иска и от собствениците на имота. Не се иска и изменение в конкретното предназначение на същия по действащия план за регулация – „за жилищно строителство”.

Действащият план за регулация е одобрен с Решение № 25 по протокол № 23/19.03.2001 г. на СОС. Планът за застрояване, одобрен със същото решение, в частта на кв. 153Б е отменен с влязло в сила решение по а.х. дело № 2079/2008 г. на СГС, предвид което действащ план за застрояване се явява одобрения със заповед № 434/22.10.1980 г. В частта на застрояването същият е приложен по отношение на предвиденото върху имотите на заявителя застрояване. По плана за регулация от 1980 г. имотите попадат в кв. 153, парцел „за обществено жилищно строителство, магазини и озеленяване”. Имоти с пл. №№ 66, 67, 68, 69 не са били урегулирани в самостоятелен парцел.

С Решение № 25 по протокол № 23/19.03.2001 г. на СОС е одобрен план за регулация за УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б. Урегулирането на имотите в самостоятелен урегулиран поземлен имот се явява по отношение на плана за застрояване от 1980 г. изменение в устройствените условия, което изисква предвиждане на конкретно застрояване в образувания УПИ I_{67,68,69,66}.

Изменение в устройствените условия е налице и с приемането на нов ОУП на СО с Решение № 147/2006 г. на МС, изменен с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС.

С оглед на горното е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ за изменение на плана за застрояване с предвиждане на индивидуално застрояване в УПИ I_{67,68,69,66}.

Основание за изменение на плана е и нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на собственика на УПИ I_{67,68,69,66}, кв. 153Б – предмет на плана по чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ и носителят на право на строеж, инкорпорирано в съществуващия на място трафопост - „ЧЕЗ Разпределение България” АД, изразено чрез съгласуване на проекта и визата за изместване на съществуващия трафопост в границите на урегулирания поземлен имот.

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, разрешено е изра-

ботването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесенят проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

Отдел „Общ устройствен план” е удостоверил, че УПИ I_{67,68,69,66} попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване” (Жг), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Предназначението – „за жилищно строителство”, което не се изменя, е допустимо в тази устройствена зона. Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на нормативите в т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

С проекта се предвижда ИПЗ с премахване на съществуващите сгради в УПИ I_{67,68,69,66} и предвиждане на ново застрояване със свободностояща жилищна сграда на 6, 7 и 8 етаж с терасовидни отстъпи при височина на 6-етажната застройка до Кк=554.50 (Н=18.50м.), на 7-етажната до Кк=557.50 (Н=21.50м.) и на 8-етажната до Кк=560.50 (Н=24.50м.) с две подземни нива за паркиране.

Новопредвиденото застрояване, съобразно котираните в черен цвят разстояния, е на нормативно изискуемите такива по чл. 31, ал. 2, т. 1 от ЗУТ до странична регулационна граница с УПИ II₆₅.

УПИ I_{67,68,69,66} е с лице на три улици, поради което за същия не е на лице граница към дъно и нормата на чл. 31, ал. 2, т. 2 от ЗУТ не се прилага.

Спазена е нормата на чл. 31, ал. 4 от ЗУТ относно изискването за общо разстояние между две жилищни сгради през странична регулационна граница, а именно между сградите в УПИ I_{67,68,69,66} и УПИ II₆₅. В частта на намаленото разстояние до странична регулация на сградата в УПИ II₆₅, което е в резултат на урегулирането на имот с пл. № 65 в самостоятелно УПИ с ПУП, одобрен с Решение № 25 по протокол № 23/19.03.2001 г. на СОС, същото е компенсирано с предвиждане на новото застрояване в УПИ I_{67,68,69,66} на по-голямо разстояние от странична регулация, така че сборът между изискуващите се разстояния на всяка от сградите до странична регулация по чл. 31, ал. 4 от ЗУТ да е спазен.

По отношение на застрояването в УПИ V₈₀ от кв. 122, УПИ I-жс, трафопост в кв. 153а и УПИ IV-жс в кв. 153б, което се намира през улица на новопредвиденото застрояване в УПИ I_{67,68,69,66} от кв. 153б, се прилага нормата на чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чието спазване е доказано с котираните в черно разстояния и при съобразяване на височините на жилищните сгради, разположени от по-благоприятната посока за ослънчаване и приспадане на нежилищните етажи на засенчените сгради.

Доказано е спазване изискването на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ с коригираната със зелен цвят част от проекта и котираните с черен цвят разстояния.

Нормата е приложима само по отношение на частта от сградата, разположена към страничната регулационна граница с УПИ П₆₅.

На основание нормата на чл. 29, т. 1 от ЗУТ дълбочината на застрояване на жилищните сгради при свободно застрояване не се ограничава, ако са спазени пределно допустимите нормативи за плътност и интензивност на застрояване, за озеленена площ и за разстояния при условията на чл. 31 – 35 от ЗУТ, какъвто е настоящия случай.

Доказване спазване на изискуемите по ЗУТ разстояния до регулационните граници и между сградите, включително през улица се доказва и от представените за нагледност по преписката изработени силуети на сградите.

Предвид горното, с проекта за плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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. Реализацията му не предвижда изразходване на бюджетни средства на Столична община.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в хода на административното производство доказателства и на основание заповед № РД-09-1423/05.12.2012 г. на Кмета на Столична община във връзка с чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 29, т. 1, чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ; устройствена категория по точка 1 (Жг) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-35/20.05.2014 г., т. 27, № ЕС-Г-38/27.05.2014 г., т. 20 и № ЕС-Г-94/09.12.2014 г., т. 9

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

Изменение на плана за застрояване на м. „Подуене - център”, кв. 153Б с предвиждане на ново застрояване в УПИ I_{67,68,69,66}, район „Оборище” с корекциите в зелен цвят, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Забележка:

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.

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 „Оборище”.

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 „Оборище” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правен” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА



Арх. Бойка Къдрева

/заповед № СОА16-РД15-
1711/08.02.2016 г. на кмета на СО/