



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

РА50-485/24.06.2019
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление № САГ16-ГР00-3807/08.12.2016 г. от Александър Георгиев чрез пълномощник Николай Христов с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план – изменение на план за регулация (ИПР) за ПИ с пл. № 160, УПИ III „за детска градина“, кв. 23, м. „Христо Ботев“, район „Слатина“.

Към заявлението са приложени следните документи: скица от район „Слатина“ за ПИ с пл. № 160 от 24.11.2015 г.; нотариален акт № 159, том LVI, дело № 17344, вх. № 23894 от 2015 г.; графично мотивирано предложение за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и пълномощно на името на Николай Христов.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3807-(1)/14.12.2016 г. заявителят е уведомен за различие във вида на изменението, което иска да се процедира: в заявлението е записано ИПР, а в мотивираното предложение ИПРЗ, без да е посочено как ще се измени план за застрояване и за необходимостта от представяне на актуална скица за имота и комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3807-(2)/16.01.2017 г. са внесени ново мотивирано предложение за ИПРЗ с обяснителна записка, скица от район „Слатина“ за ПИ с пл. № 160 от 06.01.2017 г. и копия от действащия ПУП.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3807-(3) от 22.03.2017 г. мотивираното предложение е изпратено за становище в район „Слатина“.

Получено е писмо вх. № САГ16-ГР00-3807-(4)/14.06.2017 г., с което кметът на района уведомява, че счита за нецелесъобразно прекратяването на съсобствеността със Столична община и разделянето на УПИ III „за детска градина“.

Заявителят е уведомен с писмо изх. № САГ16-ГР00-3807-(5)/06.06.2018 г., че е необходимо да представи скица на имота от СГКК и комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР. Предвид обстоятелството, че до УПИ III е ул. „Източна тангента“ (в този участък IIIA клас) и разполагането на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката в близост до магистрали и булеварди е недопустимо съгласно нормативните изисквания на чл. 26, ал.1-3 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. на МРРБ, на заявителят е указано да внесе ново мотивирано предложение с конкретно предназначение на УПИ за ПИ с идентификатор 68134.708.160 и предложение за решение и за имоти с идентификатори 68134.708.205, 68134.708.139 и 68134.708.249.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3807-(6)/10.08.2018 г. са внесени ново мотивирано предложение за ИПРЗ, скица № 15-425359-26.06.2018 г. на ПИ с идентификатор 68134.708.160, издадена от СГКК и комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Мотивираното предложение е изпратено за становище в район „Слатина“ с писмо № САГ16-ГР00-3807-(7)/03.10.2018 г. В същото писмо е указано на заявителят поради разширения обхват на разработката да представи документ за собственост и скица на ПИ с идентификатор 68134.708.139.

Със заявления №№ САГ16-ГР00-3807-(8)/08.11.2018 г. и САГ16-ГР00-3807-(9)/29.11.2018 г. са внесени исканите документ за собственост и скица на ПИ с идентификатор 68134.708.139 № 15-429217-27.06.2018 г., издадена от СГКК.

Приложено към писмо вх. № САГ16-ГР00-3807-(10)/21.12.2018 г. е изпратено становище на кмета на район „Слатина“ с приложения към него документи, в което е изказано становище, че след отделяне на ПИ с идентификатор 68134.708.160 от състава на УПИ III оставащият имот с идентификатор 68134.708.205 не е целесъобразно да бъде застроен с детска градина. Промяната на предназначението на УПИ III от „за детска градина“ в „за озеленяване и църква“ може да се извърши след писмено съгласие на Министъра на образованието и науката по реда на чл. 39, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3807-(11)/21.03.2019 г. мотивираното предложение е изпратено отново за становище с разяснение, че поради изтичане на сроковете по чл. 208 от ЗУТ, за заявителя е възникнало правото да иска изменение на ПУП по реда на чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, който изрично изключва искането на съгласие по чл. 39, ал. 3 от ЗУТ.

Заявителят е уведомен с писмо изх. № САГ16-ГР00-3807-(12) от 21.03.2019 г. да представи съгласие от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.708.139 с мотивираното предложение с оглед спазване на нормата на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

С писмо № САГ16-ГР00-3807-(13)08.04.2019 г. е представен нотариален акт № 94, том СХLІ, д. 44543, вх. рег. № 61838/201 г. за придобиване на ½ ид. част от ПИ с идентификатор 68134.708.139 от Александър Иванов и съгласие на другия съсобственик на този имот с мотивираното предложение.

На 15.05.2019 г. е постъпило писмо вх. № САГ16-ГР00-3807-(14)/2019 г. от кмета на район „Слатина“ за даване на положително становище и съгласие за отделяне по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.708.205 в самостоятелен УПИ III „за озеленяване и църква“.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства – КТ и ИМ“, „Геодезически и кадастрални дейности“ и „Правно-нормативно обслужване“ с дадени становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона: „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ИПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – Александър Георгиев и Донка Георгиева като собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.708.160 и 68134.708.139 по КККР на район „Слатина“, съгласно представените документи за собственост, скици от АГКК и комбинирана скица, с което е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Съгласие с изменението е дадено от кмета на район „Слатина“ като упражняващ правата на собственост на Столична община върху ПИ 68134.708.205.

Действащият подробен устройствен план за кв. 23 е одобрен със заповед № РД-09-50-553/30.09.1999 г. на Главния архитект на София.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Видно от мотивираното предложение се иска изменение на плана за регулация на УПИ III „за детска градина“ за създаване на нов УПИ XVI-160 „за склад, производствено хале и автосервиз“ и нов УПИ III-205 „за озеленяване и църква“ по имотните граници на ПИ от кадастралната карта с идентификатори 68134.708.160 и 68134.708.205, като се променя границата на УПИ XV-139 и се определя предназначение „за автосервиз и КПП“ за привеждане в съответствие на регулационните с кадастралните граници. За обслужване на новосъздаден УПИ III-205 „за озеленяване и църква“ се създава нова задънена улица от о.т. 476а до о.т. 476б.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ XVI-160 и III е предвидено да се осигури по действащата улична регулация и новопредвидената задънена улица, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Основание за разрешаване изработването на проект за ИПР е нормата на 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 отреждане за имотите в КК, чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение съгласие на собствениците на имоти за урегулирането им по имотни граници с конкретно предназначение и относно промяната на предназначението на УПИ „за детска градина“ - § 23, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО във връзка с чл. 17, ал. 1, т. 2 /отм./ от ЗУЗСО и чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

В новообразувания УПИ XVI-160 се предвижда изграждане на нискоетажна свободностояща сграда с обслужващо предназначение с $H \leq 10$ м. В УПИ III „за озеленяване и църква“ се предвижда изграждане на църковна сграда. В УПИ XV-139 се предвижда частично надстрояване на съществуващата сграда с 3 етажа.

Основание за разрешаване изработването на проект за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Предложеното мотивирано предложение за ИПРЗ не противоречи на ОУП на СО (одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет), 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 подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, в съответствие е с ОУП на СО.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, § 23, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО във връзка с чл. 17, ал. 1, т. 2 /отм./ от ЗУЗСО и чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ III „за детска градина“ и УПИ XV-139 за ПИ с идентификатори 68134.708.160, 68134.708.139 и 68134.708.205, кв. 23, м. „Христо Ботев“, район „Слатина“ и свързаното с това изменение на уличната регулация от о.т.476 до о.т.477 за създаване на нова задънена улица – по о.т.476а до о.т.476б.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните

предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“:

По ОУП на СО (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) имотите попадат в „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 50%; максимален коефициент на интензивност 1,5; минимална озеленена площ 35% (мин. 20% от УПИ е с висока дървесна растителност). Не се допускат производства с вредни отделения и влияния върху околната среда.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояване, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8/2001 г. за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н“ на новото застрояване, като на чертежа се покаже и застрояването в съседните УПИ, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП, а строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“:

В част „Комуникации и транспорт“ – Няма специфични изисквания.

В част „Инженерни мрежи“ – Проектът за ПУП подлежи на съгласуване от „Софийска вода“ АД и „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, придружено с изходни данни. Съгласуваните от „Софийска вода“ АД и „ЧЕЗ Разпределение България“ АД проекти за ИПРЗ, заедно с изходните 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. Отдел „Геодезическикадастрални дейности“ – Проектът да се изработи върху одобрена кадастрална карта. В обхвата на разработката в кадастралния план на подземните проводни и съоръжения.

2.4. Отдел „Правно-нормативно обслужване“: Нов УПИ III да не се отрежда за имота в КК. Да се спази чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Да се представи становище на СРИОСВ относно необходимостта от извършване на ЕО и ОС на проекта за ПУП. Да се представи удостоверение от СГКК-София за приемане на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 5 от НССПКККР. Проектът за ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване. Да се спази чл. 116а от ЗУТ.

3. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта за 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 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 „Слатина“ 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 платена на 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 „Слатина“ 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 „Слатина“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

