



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД
№ РА-30-07/09.01.2020г.
/регистрационен индекс, дата/

В Направление „Архитектура и градоустройство“-СО от район „Слатина“-СО е постъпила административна преписка с вх.№ САГ17-ТК00-2913/2019г. Във връзка с правомощията им по чл. 223, ал. 2 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ длъжностни лица от район „Слатина“ са извършили проверка на място и по документи на строеж: „Преустройство на апартамент 18, състоящо се в премахване на скатен покрив и обособяване на открита покривна площ /обща част на сградата / като северна и южна тераси към апартамент №18“, находящ се на пети етаж във вх. „Б“ на жилищна сграда с административен адрес: гр. София, ул. „Манастирска“ №7, район „Слатина“-СО. От фактическа и правна страна е установено следното:

Съгласно нотариален акт за собственост на жилище, строено върху държавно място от ЖСК с №88, том III, дело № 2007 от 10.06.1976г. и удостоверение за наследници № [REDACTED]/17.08.1992г., издадено от район „Слатина“-СО, собственик на апартамент №18 е г-н Юлиан [REDACTED] Спасов. Собственици на приобщените към апартамент №18 общи части на сградата / около 38 кв.м. покривна площ / са всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, представлявани от Димитър [REDACTED] Петров-Управител на Етажната собственост.

Строежът е изпълнен от Юлиан [REDACTED] Спасов- собственик на апартамент №18.

Извършеното преустройство се състои в премахване на скатен покрив / обща част на сградата / и обособяване на открита покривна площ / около 38кв.м. / като северна и южна тераси към апартамент №18, находящ се на 5-ти етаж във вход „Б“ на жилищна сграда с административен адрес : гр. София , ул. „Манастирска“ №7. Северната тераса е остъклена-метална конструкция от винкел и единично стъкло. Извършеното преустройство представлява съществена намеса в носещата конструкция на сградата / чл.154, ал.2, т.5 от ЗУТ / , поради промяна на експлоатационното натоварване от 75 кг./кв.м. за неизползваеми тавани на 300кг./кв.м. за използваеми тераси, съгласно Наредба №3/21.07.2004г. за основните положения за проектиране на конструкциите на строежите и въздействията върху тях.

Строежът е IV-та категория по смисъла на чл.137, ал.1, т.4, буква „д“ от ЗУТ.

Строежът не може да се счита за търпим по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, поради следните обстоятелства:

Съгласно уведомление с вх. № РСЛ17-ГР94-5118-/6/23.02.2018г., подадено от Управителя на ЕС-Димитър [REDACTED] Петков, с приложена декларация от 20.02.2018г., преустройството е извършено през 2000г.

В район „Слатина“-СО е внесено възражение с вх. № РСЛ17-ГР94-5118-/10/26.03.2018г. от г-жа Ирина [REDACTED] /собственик на апартамент №17/ с приложени декларации от 28.02.2018г. от г-н Юлиан [REDACTED] Спасов и г-н Младен [REDACTED] Венчев, съгласно които преустройствата са извършени , както следва: на северната и южната тераса на апартамент №17 – през 1988г.; на северната тераса на апартамент №18 – през 1992г.; на южната тераса на апартамент №18 – през 1997г. Приложена е и молба от 1978г. на 16 физически лица, собственици в блока, с която молба същите дават съгласие относно

оформянето на открити тераси пред дневните на апартамент №17 и апартамент №18 /средните два тавански апартамент в бл.2 на ЖСК „Аполон“/ - сега жилищната сграда на ул. „Манастирска“ №7. Молбата не съдържа информация дали подписалите я лица са всички собственици на самостоятелни обекти в сградата, т.е. не може да се направи обоснован извод, че 100 % от ЕС е дала съгласие за оформянето на открити тераси пред дневните на апартамент №17 и апартамент №18. Следва да се отбележи, че цитираната молба касае оформянето на открити тераси пред дневните на цитираните апартаменти, т.е. така установените южни тераси, но нищо не споменава за установените северни тераси.

Съгласно регистрационната карта на сградата в режим на ЕС с административен адрес: гр.София, ул. „Манастирска“ №7, вх. „А“ и вх. „Б“, самостоятелните обекти в нея са 18 бр. апартаменти и 8 бр. гаражи.

Видно от внесено становище с вх. №РСЛ17-ГР94-5118-/24/12.08.2019г. от Управителя на ЕС - г-н Димитър Петров, с приложен протокол от проведено ОС на ЕС на 26.09.2018г., собствениците на 14бр. от общо 18бр. апартамент в етажната собственост, са взели решение №3, с което не се дава съгласие за извършване и сключване на нотариална сделка за покупко-продажбата на идеални части от общите части на сградата, както и евентуално извършване на промяна на предназначението на общите части, включително покрива а сградата, както и относно извършени самоволни и нерегламентирани действия на собствениците на апартаменти №17 и №18 по отношение на общите части на покрива.

Предвид гореизложеното, в случая не са приложими разпоредбите на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ.

Установените обстоятелства са отразени в Констативен акт № 4 от 30.09.2019г., съставен по реда на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ от служители на СО - район „Слатина“.

С писмо изх. № РСЛ17-ГР94-5118-/28/09.10.2019г., съставеният констативен акт е изпратен на г-н Юлиан [REDACTED] Спасов, като писмото е получено на 10.10.2019, лично от майката на г-н Юлиан [REDACTED] Спасов, видно от обратна разписка № ИД PS 1574 0083HW М. Така съставеният Констативен акт №4/30.09.2019г. е обявен по реда на §4, ал.2 от ДР на ЗУТ, видно от Служебна бележка №1 от 21.10.2019г.

В законоустановения срок по съставения констативен акт не са постъпили възражения, видно от Констативен протокол № 2/30.10.2019г., съставен от служители при СО - район „Слатина“.

Предвид така установеното от фактическа и правна страна, безспорно е налице незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ – без одобрени инвестиционни проекти и без разрешение за строеж, в нарушение на чл. 137, ал.3 и чл.148, ал. 1 от ЗУТ.

Във връзка с горните констатации и на основание чл. 225а, ал. 1, във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ и предоставените ми със Заповед № СОА17- РД-09-622/19.06.2017г. на Кмета на Столична община, изменена и допълнена със Заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019г. на Кмета на Столична община правомощия по ЗУТ

НАРЕЖДАМ:

1. Юлиан [REDACTED] Спасов, адрес: гр. София, [REDACTED] да премахне незаконен строеж: „Преустройство на апартамент 18, състоящо се в премахване на скатен покрив и обособяване на открита покривна площ / обща част на сградата / като северна и южна тераси към апартамент №18“, находящ се на пети етаж във вх. „Б“ на жилищна сграда с административен адрес: гр. София, ул. „Манастирска“ №7, район „Слатина“-СО.

2. Определям 60 /шестдесет/ дневен срок от влизане в сила на настоящата заповед за доброволно изпълнение на разпореденото премахване, като в същия срок премахне строежа, а строителните отпадъци бъдат извозени на определеното от Кмета на район „Слатина“-СО място.

3. При неспазване на срока за доброволно изпълнение по т. 2 от настоящата заповед, да се извърши принудително премахване на незаконния строеж по реда на чл. 225а, ал. 3 от ЗУТ.

В 3 /три/ дневен срок след изтичане на срока за доброволно изпълнение, служителите

по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ на район „Слатина” СО да извършат проверка по изпълнението му и да съставят констативен протокол /Приложение № 1/ от Наредба за принудителното изпълнение на заповеди по чл. 195, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 от ЗУТ за поправяне, заздравяване или премахване на строежи или части от тях и заповеди по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ за премахване на строежи или части от тях от органите на Столична община, приета с Решение № 330 по Протокол № 63 от 12.06.2014г.

При констатирано неизпълнение на заповедта да се пристъпи към действия по принудителното ѝ изпълнение.

В 7/седем/ дневен срок от съставяне на констативен протокол /Приложение № 1/, Кметът на СО - район „Слатина” следва да изпрати образуваната административна преписка с протокол /Приложение № 2/ в Направление „Архитектура и градоустройство” - Столична община за предприемане на последващи действия.

4. Въз основа на влязла в сила заповед за премахване на строежа и протокол за извършените разходи по принудителното премахване се издава заповед за незабавно изпълнение по реда на чл. 418 от Гражданския процесуален кодекс.

5. Препис от заповедта да се връчи на адресатите на акта – на Юлиян Спасов – за сведение и изпълнение, на Кмета на СО - район „Слатина” - за сведение и изпълнение и на Директора на СДП - за сведение и изпълнение, по реда на чл. 61 от АПК.

Настоящата заповед подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ чрез Главния архитект на Столична община пред Административен съд София-град в 14 /четиринадесет/ дневен срок от съобщаването ѝ.

Контрол по връчване и изпълнение на заповедта възлагам на Кмета на СО - район „Слатина”.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ/

