



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

РА50-243/26.04.2021

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГРОО-2063/14.10.2020 г. и заявление вх. № САГ20-ГРОО-2063-[2]/04.02.2021 г. от Нина Балканджиева с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ III-1107-„за ОО“ (ПИ с идентификатор 68134.1003.93 от КККР на район „Триадица“), кв. 7, м. „ж.к. Красно село – Стрелбище – урбанистичен блок 32“, район „Триадица“ – Столична община.

Към заявленията са приложени: мотивирано предложение; скица за ПИ с идентификатор 68134.1003.93, издадена от СГКК; цветна комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, съвместяваща действащия план за регулация и влязлата в сила кадастрална карта за имота; удостоверения за наследници с изх. № 3834А/04.07.2013 г., № УГО1-3727/02.06.2020 г. и № УГО1-3727/2/02.06.2020 г.; нотариален акт за право на собственост върху недвижим имот № 122, том ХХХ, дело № 5561/16.12.1966г.; договор за продажба на недвижим имот № 198, том Х, рег. № 18115/23.07.1999г., удостоверение № ДИ-94 от 18.06.1998г, решение на СГС/14.02.1997г и цветна комбинирана скица по чл.16 от ЗКИР.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ III-1107-„за ОО“ (ПИ с идентификатор 68134.1003.93), кв. 7, м. „ж.к. Красно село – Стрелбище – урбанистичен блок 32“, район „Триадица“ е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1

от ЗУТ, а именно – Нина Балканджиева, в качеството ѝ на собственик на имота, предмет на плана. Горното се установява от приложените документи за собственост и скици.

Действащият план за регулация и застрояване е одобрен с Решение № 490 по Протокол № 66/24.07.2014 г. на СОС.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за района са одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Видно от представеното мотивирано предложение се предвижда изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ III-„за ОО“ и създаване на нов УПИ в кв. 7 по границите на поземлен имот с идентификатор 68134.1003.93 в кадастралната карта, с ново предназначение „за жилищно строителство и детска градина“, кв. 7, м. „ж.к. Красно село – Стрелбище – урбанистичен блок 32“, което води до изменение на прилежащата улична регулация и контактен УПИ I „за озеленяване с режим на Тзо.

Имотът – предмет на устройствената процедура, в частта която се урегулира попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк) съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО), в която е допустимо предназначението „за жилищно строителство и детска градина“.

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.

Лицето (изход) към улица се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

Основание за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждане на регулационните граници по имотни и отреждане на УПИ III за имота в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно промяната в предназначението.

С предложеното изменение на плана за застрояване в новообразувания УПИ се предвижда ново високо застрояване на една свободно стояща сграда, , при спазване на необходимите разстояния, съгласно чл. 31, ал. 2 и чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ с височина ≤ 18 м с подземни гаражи.

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.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и 6 от ЗУТ.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му. В съответствие е с Общия устройствен план на Столична община и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 134 ал. 1 и чл. 134 ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 и чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на проект за подробен устройствен (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват на УПИ III- „за ОО“ (ПИ с идентификатор 68134.1003.93 от КККР на район „Триадица“), кв. 7, м. „ж.к. Красно село – Стрелбище – урбанистичен блок 32“ за създаване на нов УПИ III-931-„за жилищно строителство и детска градина“, ИПР на контактен УПИ I „за озеленяване с режим на Тго и прилежащата на УПИ III улична регулация, район „Триадица“.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“: Поземленият имот попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3; максимална; минимална озеленена площ 40%; максимална kota корниз: 26м. (за жилищна сграда) и 32м. (за обществена сграда);

Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 на МРРБ за ОСУСП. Проектът да се изработи върху вярна извадка от действащия ПУП. Да се покаже застрояването по влезли в сила ПУП за съседните УПИ и квартали. Линиите на застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта с коректно отразена собственост. В кадастралната основа да се постави номерът на кадастралния район. Да се обозначат техническите характеристики на прилежащата улична регулация. Да се обозначат сервитутите на инженерната инфраструктура, попадащи в обхвата на разработката. Да се спази чл.22, ал.4 от ЗУТ. Да се спази чл.116а от ЗУТ.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“:

„Инженерни мрежи“: Да се представи схема по чл. 108 от ЗУТ за изместване на топлопровода, съгласувана с „Топлофикация София“ ЕАД. Да се представят изходни данни от „ЧЕЗ Разпределение“ АД. Да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД и при необходимост от изместване на съществуващи мрежи, да се представи съгласувана от „Софийска вода“ АД схема за преместването им.

„Комуникации и транспорт“: няма специфични изисквания.

2.3. Отдел „Правно нормативно обслужване“: Да се представи заснемане на съществуващата растителност, заверено по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Да се проведе обществено обсъждане на проекта.

3. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта за изменение на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

4. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам директора на 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 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 изпрати на кмета на район „Триадица“ за сведение и изпълнение.

7. 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 „Триадица“ и се изпращат в Административен съд – София – град от отдел „Правно – нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

8. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

**ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:**
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ