



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-19/10.01.2024

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-997/18.04.2023 г. от „ЕМДИ ТАУЪР“ ООД, Делян Дойчев и Мирослав Тошкин, Павлина Божкова и Диана Христова, „ГЕО ПЕТ М“ АД, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ II-437,439,440,1049,1051,1052, относно ПИ с идентификатори 68134.905.186, 68134.905.182, 68134.905.184, 68134.905.95, 68134.905.1360 и 68134.905.1381 по КККР, кв. 33, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ и изменение на уличния профил в участъка между о.т. 708 и о.т. 710, район „Лозенец“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-355/07.06.2023 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-997-[5]/08.06.2023 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Лозенец“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-997-[6]/28.06.2023 г. от район „Лозенец“ са предоставени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-997-[7]/05.07.2023 г. е внесен проект за ПУП-ИПРЗ на УПИ II-437,439,440,1049,1051,1052, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.905.95, 68134.905.182, 68134.905.184, 68134.905.186, 68134.905.1360 и 68134.905.1381 по КККР, за обособяване на нов УПИ II-95,182,184,186,1360,1381 „за ЖС, магазини, ПГ и ТП“, кв. 33, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, и ИПУР в участъка между о.т. 708 и о.т. 710, район „Лозенец“, с искане за одобряването му.

Съгласно изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ към ПУП са приложени: съгласувания с „ЕРМ Запад“ АД от 09.06.2023 г. и със „Софийска вода“ АД от 14.06.2023 г., по изх. данни с вх. № ТУ-2851/17.05.2023 г.; становище от ГД „Гражданска въздухоплавателна администрация“ с рег. № 56-02-96/08.06.2023 г., като се съгласува проект с максимална абсолютна проектна кота на най-високата точка на застрояване 665.43 м (включително и съоръженията, разположени върху покрива) по височинна система EVRS (EVRF2007).

По преписката е внесена декларация за липса на съществуваща гървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган в НАГ.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-997-[8]/10.07.2023 г. е представен проект по част „ИПР“ на недеформируема основа и мотивирано предложение за транспортен

достъп и организация на движението до новия УПИ, съгласуван от СО- Дирекция „Управление и анализ на трафика“ на 03.07.2023 г. и от СДВР-отдел „Пътна полиция“, със становище с рег. № ОД-433200-76152/05.07.2023 г.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-997-[9]/11.07.2023 г. е представена пояснителна схема с нанесени разстояния от новопроектираната сграда до регулационните граници на новообразувания УПИ.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-997-[10]/14.07.2023 г. на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР с № 25-201175/12.07.2023 г.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-997-[11]/17.07.2023 г. по преписката е приложена писмена обосновка, конкретизираща инвестиционното намерение. Пояснено е, че новата сграда е с жилищно предназначение и съгласно заложените с разработения идеен проект параметри не се налага изпълнение на изискванията на чл. 16d от ЗУЗСО.

Във връзка с указания на отдел „Устройствено планиране“ със заявление с вх. № САГ23-ГР00-997-[12]/19.07.2023 г. е представен коригиран и допълнен проект за ИПЗ.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-997-[13]/24.07.2023 г. е представен нотариално заверен предварителен договор по смисъла на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 20.07.2023 г.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-997-[14]/31.07.2023 г. проектът за ПУП-ИПРЗ и ИПУР е изпратен в район „Лозенец“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-997-[18]/30.08.2023 г. ПУП е върнат от района след проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законовия срок има постъпили два броя възражения: вх. № РЛЦ23-АПО0-151-(9)/18.08.2023 г. (входило отделно и в НАГ под № САГ23-ГР00-997-[15]/18.06.2023 г. и № САГ23-ГР00-997-[17]/21.08.2023 г.), подадено от Динко Кунев – собственик на паркомясто 42 и страна по предварителен договор за закупуване на апартамент в сграда с идентификатор 68134.905.3400.1 по КККР, в съседен УПИ I-441, кв. 33; вх. № РЛЦ23-АПО0-151-(11)/18.08.2023 г., подадено от Васил Шулев – собственик на апартамент с идентификатор 68134.905.3400.1.38 – в жилищна сграда, попадаща в съседен УПИ I-441, кв. 33.

Възраженията по същество са идентични, като са развити оплаквания относно разгласяването на издадения административен акт за разрешаване на устройствената процедура. Изразени са твърдения, че с проектното решение не са спазени изискванията на чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ.

Възразява се срещу увеличените параметри на застрояване, както и срещу предвидените отстояния към регулационните граници и през улица, обозначени със законови норми, а не с конкретни коти. Твърди се, че не е посочено функционално предназначение за сградата и не са доказани максималните височини на отделните тела, че ПУП не е придружен с необходимите схеми за техническата инфраструктура, както и че не е представена справка за картотекираната растителност и геодезическо заснемане.

Във възражение с вх. № РЛЦ23-АПО0-151-(11)/18.08.2023 г. от Васил Шулев е направено и предложение имотите в обхвата на УПИ II да се отчуждят за реализиране на озеленяване и детски площадки.

Кметът на района е изразил загриженост във връзка с увеличаването на етажността и параметрите на застрояване и предлага да бъде направено транспортно-комуникационно проучване и да се извършат допълнителни анализи по отношение на габарита на съществуващите улици.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-997-[21]/08.09.2023 г. към административната преписка е приложено становище № 15475-9470/01.09.2023 г. на директора на РИОСВ – София, съгласно което не е необходимо да се провеждат процедури по реда на Глава втора от наредбата за ОС.

Във връзка с постъпилите възражения от заинтересованите лица и становището на Кмета на района, със заявление с вх. № САГ23-ГР00-997-[22]/27.09.2023 г. е представена обосновка с обемно-пространствено проучване, в която е направено изследване на застрояването в два варианта: Във вариант 1 е предложена жилищна структура с етажност 30 м; във вариант 2 е заложено реализирането на две жилищни структури, с височина съответно 30 м и 60 м, съгласно внесения за одобряване проект за ИПРЗ. Изложено е становище, че с вариант 2 се създава повече пространство и се осигурява възможност за по-големи озеленени площи, благоприятстващи по-добрия микроклимат в района.

Пояснено е, че сградата е с жилищна функция, предназначена за постоянно обитаване, и жилищата в нея заемат повече от 60 % от общата разгърната застроена площ.

Горното не налага изпълнение на изискванията на чл. 16г от ЗУЗСО.

С молба с вх. № РЛЦ23-АПО0-151-[19]/19.10.2023 г., подадена в район „Лозенец“ и регистрирана в НАГ с вх. № САГ23-ГР00-997-[23]/23.10.2023 г. възражението от Динко Кунев е оттеглено.

Възражението от Васил Шулев е оттеглено със заявление с вх. № РЛЦ23-АПО0-151-[21]/26.10.2023 г. на район „Лозенец“, препратено в НАГ – СО с вх. № САГ23-ГР00-997-[24]/30.10.2023 г.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ и са приложени становища.

ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ съгласно протокол № ЕС-Г-85/07.11.2023 г., т. 4 от дневния ред. Взето е решение, че възраженията не подлежат на разглеждане, тъй като същите са оттеглени, а във връзка със становището на Кмета на района е пояснено, че към подробния устройствен план са представени допълнителни графични и текстови материали, доказващи, че настоящият проект попада извън условията на чл. 16г от ЗУЗСО.

Предвид горното планът е приет със служебни предложения за корекция и допълване.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-997-[27]/05.01.2024 г. в изпълнение на решението на ОЕСУТ е внесен коригиран проект за ИПРЗ и ИПУР – графична част и обяснителна записка.

Служебно по преписката е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържани от Столична община.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1

от ЗУТ, а именно от ЕМДИ ТАУЪР" ООД, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.905.1360 и 68134.905.182, Павлина Божкова и Диана Христова – собственици на ПИ с идентификатори 68134.905.186, 68134.905.95, 68134.905.1381, и „ГЕО ПЕТ М" АД – собственик на ПИ с идентификатор 68134.905.184 по КККР – всички предмет на плана, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Одобряването на проекта за ИПРЗ и ИПУР 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 ПУП за местността е одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, заповед РД-09-50-102/27.02.1998 г. на Главния архитект на София и решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията на район „Лозенец“ е одобрена със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение от 07.04.2023 г.

Горното се установява от приложената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Проектът за ИПР на УПИ II-437,439,440,1049,1051,1052, има за цел обособяване на нов УПИ II-95,182,184,186,1360,1381 „за ЖС, магазини, ПГ и ТП“, кв. 33, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, урегулиран по външните имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.905.95, 68134.905.182, 68134.905.184, 68134.905.186, 68134.905.1360 и 68134.905.1381 по КККР, във връзка с което се изменя прилежащата улична регулация в участъка между о.т. 708 и о.т. 710, район „Лозенец“.

Предвид обстоятелството, че имотите – предмет на плана, са собственост на различни лица, към проекта е представен нотариално заверен предварителен договор по смисъла на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ се осигурява по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за на ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът, одобряване на кадастралната карта за територията, привеждане на регулационните граници в съответствие с имотните и съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно обединяване на имоти в съсобствен УПИ и определяне на конкретното му предназначение.

С проекта за ИПЗ в новообразувания УПИ II-95,182,184,186,1360,1381 „за ЖС, магазини, ПГ и ТП“ се предвижда изграждане на нова жилищна сграда с три секции, разположена свободно като начин на застрояване и указана като високо по характер застрояване, с преходи в етажността и макс. височини, както следва: $H_{kk} \leq 6\text{м (М/Г)}$, $H_{kk} \leq 30\text{м (М/Г+8)}$, $H_{kk} \leq 50\text{м (М/Г+14)}$, $H_{kk} \leq 53\text{м (М/Г+15)}$, $H_{kk} \leq 56\text{м (М/Г+16)}$ и $H_{kk} \leq 60\text{м (М/Г+17)}$.

Паркирането се осъществява в границите на УПИ, като се предвиждат две нива подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 26, ал. 1, т. 2 и т. 3 от ЗУТ, по отношение на изискуемото отстояние към улици от първостепенната улична мрежа, чл. 31, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение разстоянията между жилищните сгради в съседни УПИ през странична

регулационна граница и дълбочината на основното застрояване и чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ за разстоянието между жилищни сгради през улица.

Предвид горното с проекта за ИПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите-предмет на плана попадат в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и застрояване в новия УПИ са допустими.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, същият е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на Кмета на Столична община, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 26, ал. 1, т. 2 и т. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, т. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона „Смф“ по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-85/07.11.2023 г., т. 4 от дневния рег

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на УПИ II-437,439,440,1049,1051,1052, с цел обособяване на нов УПИ II-95,182,184,186,1360,1381 „за ЖС, магазини, ПГ и ТП“, кв. 33, м. „Витоша-ВЕЦ Симеоново“, урегулиран по външните имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.905.95, 68134.905.182, 68134.905.184, 68134.905.186, 68134.905.1360 и 68134.905.1381 по КККР, и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация в участъка между о.т. 708 и о.т. 710, район „Лозенец“, по зелените и кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за застрояване за нов УПИ II-95,182,184,186,1360,1381 „за ЖС, магазини, ПГ и ТП“, кв. 33, м. „Витоша - ВЕЦ Симеоново“, без допускане на намалени

разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

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.

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.

На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ II-95,182,184,186,1360,1381 „за ЖС, магазини, ПГ и ТП“, кв. 33, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“ се издава след представяне на окончателен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Заповедта и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (nag.sofia.bg) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Лозенец“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, а именно: на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.905.95, 68134.905.182, 68134.905.184, 68134.905.186, 68134.905.1360 и 68134.905.1381 по КККР – предмет на плана; на собствениците и носители на ОВП в съседни ПИ с идентификатори 68134.905.8932 и 68134.905.36, попадащи в УПИ III-1053,1054; 68134.905.3400, попадащ в УПИ I-441, кв. 33 и на кмета на район „Лозенец“ във връзка с ИПУР.

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 „Лозенец“, адресират се 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:

арх. Здравко Здравков