



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-524/16.07.2024

(регистрационен индекс/гата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-2592/03.11.2023 г., подадено от „ИВ ПРОВИЖЪН“ ЕООД, с управител Ивайло Панев, с искане за одобряване на проект за работен устройствен план (РУП) за УПИ II-5393 „за сграда със смесено предназначение“ и УПИ VI-6033 „за сграда със смесено предназначение“, ПИ с идентификатори 68134.1601.5393 и 68134.1601.6033 по КККР, кв. 90г, м. „Студентски град“, район „Студентски“.

Към заявлението са приложени: проект за РУП – графична част и обяснителна записка; документ за собственост; скици за ПИ с идентификатори 68134.1601.5393 и 68134.1601.6033 по КККР, издадени от СГКК – гр. София; документ за платена такса за административна услуга.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-2592-[1]/22.11.2023 г. на заявителят е уведомен за констатираните забележки в проекта, които следва да бъдат отстранени, както и за необходимостта от представяне на допълнителни материали.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-2592-[2]/29.11.2023 г. по преписката са представени коригирани проекти във връзка с горните указания.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-2592-[3]/04.12.2023 г. заявителят е информиран, че не са отстранени всички забележки по предходното писмо от 22.11.2023 г.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-2592-[4]/06.12.2023 г. по преписката допълнително са представени коригирани чертежи и геодезическо заснемане на поземлените имоти и съществуващите сгради съгласно чл. 61, ал. 3, т. 1 от Наредба № 8 за ОСУП.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-2592-[5]/09.02.2024 г. на Възложителя са дадени указания за отстраняване на технически забележки в графичните части на проекта, както и за представяне на актуална документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Във връзка с горното, със заявление с вх. № САГ23-ГР00-2592-[6]/21.03.2024 г. са представени коригирани чертежи и декларация за липса на съществуваща висока дървесна растителност в имотите, заверена от компетентния орган в НАГ на 14.06.2024 г.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-2592-[7]/10.04.2024 г. заявителят е информиран, че не са изпълнени всички указания по предходно писмо от 09.02.2024 г.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-2592-[8]/29.05.2024 г. са представени коригирани чертежи и обяснителна записка, допълнени със сравнителен анализ

между заложените градоустройствени показатели с действащия ПУП и РУП, и постигнатите с настоящото проектно решение.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-39/18.06.2024 г., т. 4 от дневния ред, в условията на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ, със служебни предложения за корекция и допълване.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-2592-[10]/08.07.2024 г. копие от протокола е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-2592-[11]/10.07.2024 г. е представен коригиран проект в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

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 от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на проекта за работен устройствен план е направено от заинтересувано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „ИВ ПРОВИЖЪН“ ЕООД, с управител Ивайло Панев, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.1601.5393 и 68134.1601.6033 по КККР, което се установява от приложените документ за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Одобряването на проекта за РУП 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 със заповед № РА50-334/05.04.2022 г. на гл. архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-258 от 28.07.2020 г. на изпълнителния директор на АГКК.

На основание чл. 124а, ал. 8 от ЗУТ за изработване на работен устройствен план по прилагане на действащ ПУП не е необходимо издаване на разрешение.

Работният устройствен план се процедурира по прилагане на действащия застроителен план, одобрен със заповед № РА50-334/05.04.2022 г. на гл. архитект на СО.

С одобрения ПЗ по отношение на УПИ II-5393 „за сграда със смесено предназначение“ е предвидено реализиране на високоетажна по характер на застрояване смесена сграда (М+16 ет.+Т), разположена свързано като начин на застрояване на двете странични регулационни граници със сградите в съседни УПИ III-2638 и УПИ VI-6033.

По отношение на последния с действащия ПУП е предвидена високетажна смесена сграда (М+5 ет.), разположена свързано на общата странична регулационна граница със застрояването в УПИ II-5393 „за сграда със смесено предназначение“.

Предвид горното РУП се изработва и одобрява по искане на Възложителя на основание чл. 113, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, а именно поради наличие на свързано застрояване в повече от два УПИ.

УПИ II-5393 е ъглов, със свързано застрояване на двете странични регулационни граници. Производството по одобряване на действащия ПУП – ИПЗ е проведено по реда на § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, като по отношение на УПИ II се прилага действащата към момента на разрешаване на градоустройствената процедура норма на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ (ред., ДВ, бр. 61 от 2007 г.).

Предвид горното, РУП се изработва въз основа на нормативните изисквания, при които е одобрен застроителният план, в условията на § 25, ал. 1 и ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО.

С настоящия проект за работен устройствен план се прецизира застрояването в УПИ II-5393 „за сграда със смесено предназначение“ и УПИ VI-6033 „за сграда със смесено предназначение“ в план и обемно-пространствено отношение, като не се предвижда промяна на характера и начина на застрояване съгласно действащия подробен устройствен план, с което е спазено изискването на чл. 113, ал. 1 от ЗУТ.

С проектното решение за УПИ II-5393 „за сграда със смесено предназначение“ е предвидено реализиране на високетажна по характер на застрояване смесена сграда, с преходи в етажността и макс. Нкк=49,95 м (М+15 ет.+Т), разположена свързано като начин на застрояване на двете странични регулационни граници със сградите в съседни УПИ III-2638 и УПИ VI-6033.

По отношение на УПИ VI-6033 „за сграда със смесено предназначение“ с РУП е регламентирана високетажна смесена сграда, с макс. Нкк=20,18 м (М+5 ет.), разположена свързано на общата странична регулационна граница със застрояването в съседен УПИ II-5393 „за сграда със смесено предназначение“.

Паркирането е осигурено в границите на имотите с предвиждане на четири нива подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Съгласно чл. 113, ал. 4 от ЗУТ с работния устройствен план е определено разположението и очертаването на новопредвидените сгради в план. Котирани са минимално изискуемите разстояния. В РУП са показани необходимите силуети от всички страни на сградите, които изясняват максималната им височина в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покрива и архитектурната връзка с околните сгради с оглед правилно архитектурно-пространствено оформяне и отразяване на теренните нива и подземните етажи в М 1:500.

С проекта е доказано спазването на разпоредбата на чл. 21, ал. 2, изр. 1 от ЗУТ, по отношение на пълното покриване на калканите между сградите в УПИ II-5393, УПИ III-2638 и УПИ VI-6033, в хоризонтално и вертикално отношение.

РУП е изработен при спазване нормите на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ.

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

Спазена е нормата на чл. 82, ал. 10 от Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ.

Височината на сградите е отчетена коректно, като е спазено изискването на чл. 24, ал. 2 от ЗУТ, съгласно което котата на билото не може да превишава с повече от 4,5 м котата на корниза, стрехата или ограждащата стена.

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на РУП по чл. 114, ал. 1, т. 1 и чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ.

По ОУП на СО/2009 г. имотите – предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която предвиденото застрояване е допустимо.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с градоустройствени параметри отговарят на устройствените правила и норми за зоната по ОУП на СО, като по отношение на УПИ II-5393 „за сграда със смесено предназначение“ от кв. 90г се прилага нормата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ (ред., ДВ, бр. 61

от 2007 г.) – действаща към момента на одобряване на застроителния план, във връзка с § 25, ал. 1 и ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО.

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

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

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, внесен е проект, който е разгледан и приет от ОЕСУТ в условията на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ.

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. 124а, ал. 8, чл. 128, ал. 14, чл. 110, ал. 1, т. 4 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 и чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2, изр. 1 от ЗУТ, чл. 24, ал. 2 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ чл. 82, ал. 10 от Наредба № 7/2003г. за ПНУОВТУЗ, устройствена зона „Смф“ по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, чл. 27, ал. 3 от ЗУТ (рег., ДВ, бр. 61 от 2007 г.) във връзка с § 25, ал. 1 и ал. 2 и § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ с № ЕС-Г-39/18.06.2024 г., т. 4 от дневния рег, утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-/182/13.07.2024 г.

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

Работен устройствен план за УПИ II-5393 „за сграда със смесено предназначение“ и УПИ VI-6033 „за сграда със смесено предназначение“, ПИ с идентификатори 68134.1601.5393 и 68134.1601.6033 по КККР, кв. 90г, м. „Студентски град“, район „Студентски“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно, съгласно приложения проект.

Въз основа на одобрения работен устройствен план 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 и дъно.

В информационната система на застроителните планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

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

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от главния архитект на СО на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ – на собствениците и носители на ограничени вещни права в ПИ с идентификатори 68134.1601.5393 и 68134.1601.6033 по КККР – предмет на плана.

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 чрез главния архитект на СО и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:
арх. Здравко Здравков