



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, https://council.sofia.bg

РЕШЕНИЕ № 27

на Столичния общински съвет

от 25.01.2018 година

За предложение да не се разрешава допускането на по-големи отклонения от установените в разпоредбата на чл. 36, ал. 3 от ЗУТ по отношение на проект за ПУП - ИПР за УПИ „за жил. строителство, магазини и адм. строителство“, образуване на нови УПИ I-1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10-„за жил. стр. и магазини и административно стр.“ и УПИ II-7-„за магазини и административно стр.“, и ПЗ и РУП за УПИ II-7-„за магазини и административно стр.“ /нов/, кв. 301, м. „Центъра“, район „Триадица“, на основание чл. 36, ал. 4 от ЗУТ (редакция ДВ, бр. 1 от 2001 г.).

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление с вх. № ГР-94-00-124/2012 г. от Валентин Зеленченко и Росен Колелиев с искане за допускане изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - в обхват на поземлен имот (ПИ) №7, кв. 301, м. „Центъра“, район „Триадица“.

Със заповед № РД-09-50-927/23.10.2012 г. на главния архитект на СО е допуснато изработване на проект за ПУП - Изменение на план за регулация (ИПР) на м. „Центъра“, кв. 301, УПИ „за жил. строителство, магазини и адм. строителство“ за урегулиране на ПИ № 7 по имотните му граници и изменение на план за застрояване (ИПЗ) и работен устройствен план (РУП) за ПИ № 7, при спазване на задължителните предписания на отделите в НАГ-СО.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение на район „Триадица“ с писмо изх. № ГР-94-00-124/26.10.2012 г. на началник отдел „Подробни устройствени планове“.

Със заявление за одобряване на проект за ПУП от Валентин Зеленченко и Росен Колелиев, чрез пълномощника им Емил Драганов с вх. № ГР-94-00-124-[1]/12.06.2015 г. е внесен проект за ПУП - ИПРЗ, м. „Центъра“, кв.301, УПИ „за жил. строителство, магазини и адм. строителство“ и РУП за нов УПИ II-7-„за магазини и адм. строителство“.

С писмо изх. № ГР-94-00-124-[2]/19.06.2015 г. на началник отдел „Подробни устройствени планове“, проектът е изпратен в район

„Триадица" за съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите собственици.

Съгласно писмо с изх. № РТР16-ВК08-99-[2]/29.01.2016 г. (вх. рег. № САГ16-ГР00-1139-[9]/18.04.2017 г. на НАГ-СО) на главния архитект на район „Триадица", проектът е съобщен на заинтересуваните страни, като в законоустановения срок са постъпили седем (7) възражения. Допълнително в НАГ-СО са постъпили две (2) възражения.

Основни аргументи в постъпилите възражения са: неизпълнението на влязло в сила съдебно решение, с което се отменя предходен ПУП, предвиждащ намалени разстояния с повече от 1/3; липса на вътрешно-квартално пространство; нарушаване на техническите, противопожарни и санитарно-хигиенни норми в квартала.

Проектът с постъпилите възражения срещу него са разгледани от ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-73/04.10.2016 г., т. 1, същите са уважени. Предлага се главния архитект на СО да внесе проекта за ПУП - ИПРЗ за УПИ „за жил. строителство, магазини и адм. строителство" и РУП за нов УПИ II-7-„за магазини и адм. строителство", кв. 301, м. „Центъра", район „Триадица" в СОС за изпращането му на министъра на регионалното развитие и благоустройството за издаване на разрешение по чл.36, ал.4 от ЗУТ (редакция ДВ, бр. 1 от 2001 г. във вр.с § 124 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ).

Съгласно указание на директора на дирекция „ПНИФО", решението на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-73/04.10.2016 г., т.1 е преразгледано, като с решение по протокол № ЕС-Г-77/03.10.2017 г., т.2 от допълнителните точки, във връзка с уважените възражения коригира предходното решение в следния смисъл: „Изпраща проекта в СОС по компетентност с предложение да не се допуска намаляване на изискуемите разстояния между сгради с повече от 1/3".

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявителите, Валентин Зеленченко и Росен Колелиев притежават качеството на заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственици на ПИ № 7, което се установява от представения нотариален акт и скица за имота.

Допускането на изработването на проекта със заповед №РД-09-50-927/23.10.2012 г. на главния архитект на СО е преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ, обнародван ДВ, бр. 82/26.11.2012 г., поради което, на основание §124 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ производството следва да се довърши по реда, действал преди 26.11.2012 г.

Съгласно писмо на Министерство на културата с изх. № 33-НН-189/09.07.2017 г., ПИ пл. № 7 от кв. 301, м. „Центъра" попада в територия със статут „Групов паметник на културата „Жилищна зона „Център" (Ж-2), гр. София (I част, група 31) деклариран с писмо на НИПК № 4469/22.08.1986 г. и съгласно §12, ал.1 от ЗКН запазва статута си на групова НКЦ.

Съгласно представения проект се иска изменение на ПУП - ИПРЗ, м. „Центъра“, кв.301, УПИ „за жил. строителство, магазини и адм. строителство“ за образуване на нов УПИ II-7-„за магазини и адм. строителство“ с ПЗ и РУП за него.

С проекта за ИПЗ се предвижда ново нежилищно застрояване, което е високо като характер и свързано като начин на застрояване, като са допуснати по-големи отклонения от установените в разпоредбата на чл.36, ал.3 от ЗУТ, съгласно която при архитектурно-градоустройствено оформяне на кварталите със свързано застрояване, когато височината на сградата трябва да се съобрази с височината на заварените сгради, се допуска въз основа на работен устройствен план разстоянието между съседните сгради откъм дъното на урегулирания поземлен имот, както и разстоянието между линиите на застрояване от двете страни на улицата да се намаляват най-много с една трета.

При промяна на плана за регулация и създаване на нови УПИ I-1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10-„за жил. стр. и магазини и административно стр.“ и УПИ II-7-„за магазини и адм. строителство“, съществуващата 5-етажна жилищна сграда в ПИ 3 остава на разстояние 1,95 м. и 2,20 м. (съгласно РУП) до границата към дъно на урегулирания поземлен имот, при изискуемо разстояние от 6,0 м., съгласно изискванията на чл.31, ал.2, т.2 от ЗУТ. Новопредвидената сграда също е на намалено разстояние към дъното на УПИ II-7-„за магазини и адм. строителство“ от 2,7 м. до 4,00 м. при изискуеми 6,00 м. на основание чл.35, ал.1, във вр. с чл.31, ал.2, т.2 от ЗУТ.

Видно от проекта за ИПЗ с предвиждането на новото 5-етажно и 6-етажно застрояване се покриват калканите на съществуващите в съседните имоти сгради, вследствие на което, разстоянието между новопредвидената сграда в нов УПИ II-7- „за магазини и адм. строителство“ и съществуващата сграда в нов УПИ I-1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10-„за жил. стр. и магазини и административно стр.“ (ПИ 3) не отговаря на изискванията на чл.32, ал.2, във връзка с ал.3 и чл.36, ал.3 от ЗУТ за разстояние между сградите на основното застрояване през дъно на имота. Изискуемото разстояние от 1,5 Н (при „Н“ -h магазин ПИ 3) = 24,08 м. за 6-етажната част и 18,78 м. за 5-етажната част е намалено съответно на 5,95 м и 8,40 м при приета „Н“ на магазинната част в плана в ПИ 3 от 3,20 м. (не е котирана).

Намаленото с 1/3 разстояние следва да бъде 16,21 м. и 12,72 м. Изчислението е направено на база внесен проект за РУП (не е представено геодезическо заснемане по чл.62, ал.3, т.1 от Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове).

Новопредвидената сграда в УПИ II-7-„за магазини и адм. строителство“ е разположена от изток на съществуващата 5-етажна жилищна сграда, което съгласно чл. 77, ал. 1, т. 3 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ) на МРРБ е по-благоприятната посока на

ослънчаване. Съгласно нормата на чл.36, ал.3 от ЗУТ се допуска намаляване най-много с 1/3 на разстоянието между „съседните сгради“ откъм дъното на УПИ. Не се допуска намаляване на разстоянието до вътрешната регулационна граница (дъно на УПИ). В случая това разстояние е намалено незаконосъобразно.

Предвид горното, условията на обитаване в съществуващата 5-етажна жилищна сграда ще се влошат многократно.

На основание чл. 36, ал. 4 от ЗУТ (в редакцията от преди ЗИДЗУТ, обнародван ДВ, бр.82/26.11.2012 г.) по-големи отклонения от установените в ал. 3 за квартали и улици с предимно застроени урегулирани поземлени имоти (50 на сто и повече) в централните части на градовете се допускат с разрешение на министъра на регионалното развитие и благоустройство по предложение на общинския съвет. В закона липсват критерии, въз основа на които общинския съвет да предложи на министъра да прецени да допусне или не тези по-големи отклонения, поради което преценката се прави на база общите принципи в чл.1, ал.1 от ЗУТ за гарантиране на „благоприятни условия за живеене“ и чл.4, ал.3 и чл.6 АПК, че упражняването на правата на лицата не трябва да вреди на упражняването на правата и свободите на други лица, и че административните актове не могат да засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото.

В случая намаляването с повече от 1/3 на допустимите разстояния не се налага за постигане целта на закона, нито за защита на съществуващите в кв.301 паметници на културата. Съгласно становище № 33-НН-189/09.07.2017 г. на Министерство на културата проектът е „допустим по отношение на опазване на културните ценности“, но не се твърди, че точно този проект е единствено допустим, и че е наложително с оглед това опазване покриване на калканните стени. На основание чл. 21, ал. 2, изр. 2 калканните стени е допустимо да не бъдат покрити, ако това води до нарушаване на изисквания за разстояния и ако и по този начин се постига целта на ЗУТ и ЗКН.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, §124 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ, чл.36, ал.4, във връзка с ал.1 и 3, чл.35, ал.1, във вр. с чл.31, ал.2, т.2 от ЗУТ, чл.32, ал.2, във връзка с ал.3, чл.77, ал.1, т.3 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и чл.4, ал.3 и чл.6 от АПК

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

Отказва да предложи на министъра на регионалното развитие и благоустройството допускането на основание чл.36, ал.4, във връзка с ал.1 и 3 от ЗУТ на намалени разстояния от новопредвиденото застрояване в нов

УПИ П-7-, „за магазини и административно строителство“, кв.301, м. „Центъра“, район „Триадица“ към съществуващото застрояване в съседен УПИ I-1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10-, „за жил. стр. и магазини и административно стр.“ (нов) откъм дъното с повече от 1/3.

Настоящото решение представлява такова по чл.21, ал.5 от АПК, поради което същото не подлежи на съобщаване и оспорване. Защитата срещу същото е по реда за оспорване на крайния административен акт.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 25.01.2018 г., Протокол № 46, точка 24 от дневния ред, по доклад № СОА16-ГР94-155/4/15.12.2017 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков