



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 № 4 2 3

на Столичния общински съвет

от 11.07.2019 година

За одобряване на подробен устройствен план - План за регулация и план за застрояване на УПИ III-346,24 „за офиси и маг.“, кв.35, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, Район „Подуяне“, представляващ неразделна част от плана за регулация и плана за застрояване на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, одобрен с Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-2733/14.12.2018г. от Мариана Петрова и Райна Робева, собственици на ПИ с идентификатори 68134.614.346 и 68134.614.24, с искане за довършване на процедурата по одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и план за застрояване в обхвата на УПИ III-346, 24, кв.35, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“, одобрен с Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС.

Посоченият УПИ е изключен от обхвата на одобряване с т.4 от Решението поради непредставяне към момента на одобряване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ (съответно чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ).

Към заявлението са приложени следните документи: платежно нареждане BORD00682711/14.12.2018 г.; мотивирано предложение; предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, по силата на който собствениците дават съгласието си за промяна границите на ПИ с идентификатори 68134.614.346 и 68134.614.24, чрез промяна плана за регулация и плана за застрояване, като вследствие на промяната двата имота се обособяват в един новообразуван УПИ III с определени квоти на съсобственост; удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР изх. № 25-166569/10.10.2018 г. за обект: 68134.614.24, 68134.614.346, УПИ III-346,24, кв.35; скица-проект № 15-729833/10.10.2018 г. на СГКК-София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР-2 броя; нотариален акт №120, дело № 447/11.09.2017 г.; нотариален акт № 170, дело № 315/29.06.2017 г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2733-/1/07.02.2019 г. на директор дирекция „Териториално планиране“ е изискано от заявителите да представят проект за план за регулация и план за застрояване по 2 броя на недеформируема прозрачна основа и по 1 брой на хартиен носител, както и под проекта да се изпише заповедта, с която е одобрена кадастралната карта за територията.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2733-/2/03.06.2019 г. заявителите са поискали прекратяване на административното производство поради промяна в инвестиционните намерения, като са представили документи за собственост и пълномощно.

С последващо заявление вх. № САГ18-ГР00-2733-/3/12.06.2019 г. Елена Петрова, пълномощник на Мариана Петрова и Райна Робева е поискала довършване на процедурата по одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и план за застрояване в обхвата на УПИ III-346, 24, кв.35, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“, одобрен с Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС.

Към заявлението са приложени: пълномощно рег. № 3418/17.05.2019 г. на Димитър Танев, нотариус в РС-София под рег. № 041 на НК; план за регулация и план за застрояване по 2 броя на недеформируема прозрачна основа и по 1 брой на хартиен носител; обяснителна записка и диск.

Служебно по преписката е представено Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС, с което е одобрен план за регулация, план за застрояване и план-схеми на инженерната инфраструктура на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“ и решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-45/23.06.2015 г., т. 7, с което е приет проектът.

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

Искането за продължаване на производството и одобряване на проект за план за регулация и план за застрояване за УПИ III-346, 24, кв. 35, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“ е направено от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - Мариана Петрова и Райна Робева като собственици на ПИ с идентификатори 68134.614.346 и 68134.614.24 - предмет на плана, за които е образуван проектен УПИ III-346, 24, кв. 35, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“ по ПРЗ на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“ от 23.07.2015 г.

Горното се установява от представените документи за собственост и скици от СГКК.

С оглед на представените доказателства се установява, че имоти с идентификатори 68134.614.346 и 68134.614.24 са идентични с изключения от одобряване проектен УПИ III по Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС.

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

Административното производство по одобряване на ПР и ПЗ в частта на кв. 35, УПИ III е проведено като част от производството по одобряване на цялостния ПРЗ на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, одобрен с Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС. Урегулиран поземлен имот III от кв. 35 попада в териториалния обхват на допускането за изработване на проекта, за него са проведени процедурите по съобщаване на заинтересованите лица по чл.128, ал.2 от ЗУТ и е проведено обществено обсъждане по чл. 121, ал. 1 от ЗУТ, проведени са съгласувания и проектът е приет от ОЕСУТ.

Предвид горното, доказателствата и мотивите за одобряване на Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС са неразделна част от доказателствата и мотивите за одобряване на настоящия проект за план за регулация и план за застрояване.

С точка 4 от Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС УПИ III, кв. 35 е изключен от обхвата на одобряване поради липсата към този момент на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ (съответно чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ), съответно окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху УПИ, което прави фактическия състав недовършен в тази си част.

В настоящото производство е представен предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, по силата на който собствениците дават съгласието си за промяна границите на ПИ с идентификатори 68134.614.346 и 68134.614.24, чрез промяна плана за регулация, като вследствие на промяната двата имота се обособяват в един новообразуван УПИ III-346,24 „за офиси и маг.“ с определени квоти на съсобственост.

Предвид горното е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряването на УПИ III, кв. 35, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“.

Отреждането на УПИ III за имотите по действащата кадастрална карта е в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ III-346,24 „за офиси и маг.“ се осигурява по действащата улична регулация.

По действащия ОУП на СО имотите - предмет на плана, попадат в „Смесена многофункционална зона” (Смф), съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която е допустимо исканото предназначение „за офиси и маг.“.

За територията са одобрени предходни ПУП, поради което по същество проектът представлява ИПР, но е изобразен в цялостния план като прав план - ПР предвид териториалния му обхват и четимост.

Предвид горното, основание за одобряване на проекта за ИПР са нормите на чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ - промяна в

обществено-икономическите и устройствени условия, при които са одобрени предходните ПУП, както и отпаднала нужда от реализиране на мероприятия - публична собственост, чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно изтеклите срокове за отчуждаване, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно урегулирането по имотни граници на ПИ 68134.614.346 и 68134.614.24 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно включване на имотите в общ УПИ III и определяне на конкретно предназначение.

Урегулирането на съседни ПИ с цялостния план на територията от 2015 г. и урегулирането на ПИ 68134.614.346 и 68134.614.24 в общ УПИ III обосновава изменението в плана за застрояване.

С плана за застрояване се предвижда високо етажно застрояване с преход в етажността - 2 тела на по 9 етажа с Н=26м. и едно тяло на 8 етажа на свързано застрояване със застрояването в УПИ I, кв. 35. Предвидени са подземни гаражи за изпълнение нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Основание за одобряване ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.129, ал.1 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.17, ал.3 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1 и т.2, във връзка с ал.2 от ЗУТ, чл.134, ал.2, т.1 от ЗУТ, чл.134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ, т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ ЕС-Г-45/23.06.2015 г., т.3 и Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС

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

РЕШИ:

ОДОБРЯВА:

1. Проект за подробен устройствен план - План за регулация на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, кв.35, УПИ III-346,24 „за офиси и маг.“, по сините и червени линии, цифри и текст, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от плана за регулация на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, одобрен с Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС.

2. Проект за подробен устройствен план - План за застрояване на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, кв.35, УПИ III-346,24 „за офиси и маг.“, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от плана за застрояване на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, одобрен с Решение № 541 от 23.07.2015 г. на СОС.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство” (sofia-agk.com) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от обнародването му.

Жалбите се подават в район „Подуяне” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване” в Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 11.07.2019 г., Протокол № 79, точка 13 от дневния ред, по доклад № СОА19-ВК66-5116/27.06.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков