

СО Район ПОДУЯНЕ

Сухата река
ул. Плакалница №51

тел. 8146114 или 8146137

Към РПД17-ГР00-19-[41]

от 08.07.2022 15:20:20

Заглавие **Заповед № РПД22-РД09-119/10.06.2022 г.**
 От Ник Паг <n.par@gmail.com>
 До <raion@poduiane.info>
 Копие до М Гес <milen.ge@gmail.com>
 Дата 2022-07-07 23:44

Уважаеми г-н Кмет,

Доверителите ми - Ми Георгиев и Димитър Иванов Георгиев са собственици на Апартамент № 1 с административен адрес: гр. София, р-н Подуяне, ж.к. Левски Г, вх. № 1, който обект се намира в Сграда с идентификатор 68134.601. От интернет страницата на Община Подуяне се уведомихме за Заповед № РПД22-РД09-119/10.06.2022 г. във връзка с обявен проект за ПУП – ИПУР по о.т. 160 до о.т. 175 и ИПРЗ за УПИ ХХII-216, 287 „за спорт" и образуване на нов УПИ ХХIII-216,287- „за ЖС И ПГ" от кв. 6 по плана на гр. София, м. ж.к. Левски – зона Г (наричан „проект").

След запознаване с посочения по-горе проект и в качеството им на заинтересовани лица в производство по изменението на ПУП, излагам следните възражения против Проекта, като считаме същия за изцяло незаконосъобразен, поради това, че не е съобразен с приложимите разпоредби на закона и подзаконовите нормативни актове, изработен е без да се вземат предвид обстоятелствата и изходните данни относно съществуващите и влезли в сила планове за застрояване и регулация по отношение на кв. 6 по плана на гр. София, м. ж.к. Левски – зона Г. В допълнение, считаме, че при изготвяне на проекта са извършени съществени нарушения на процедурните и административни правила.

Съображенията ни за това са следните:

1. При изработване на проекта не е искано съгласие, респ. доверителите ми не са били уведомени за административното производство, а освен това Проекта е незаконосъобразен и в разрез с правилата на Закона за устройство на територията и приложимите нормативни актове. Обявлението за започналата процедура по изменение на ПУП на имотите, предмет на атакувана заповед, не е сведено до знанието на всички заинтересовани лица.

2. Не са съобразени обстоятелствата, които имат значение, а проектът изцяло се отклонява и не отговаряне на издаденото разрешение за изработването му съобразно Заповедта на Главния архитект. Липсва посочен заявител.

Съгласно чл. 124а, ал. я ЗУТ, разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план може да се даде от органите по, ал. 1-4 и по искане и за сметка на заинтересованите лица - собственици на поземлени имоти, концесионери, лица, които имат право да строят в чужд имот по силата на закон, или други лица, определени в закон. В настоящият случай, който попада в първата хипотеза, заявлението не е подадено от заинтересовани лица по смисъла на закона. Посоченото в Проекта дружество не е възложител по смисъла на процедурата по ЗУТ и същото не е лицето, стартирало процедурата по издаване на разрешение за изработване на Проекта.

3. На следващо място, исканията за издаване на разрешения за изработване на ПУП (ал. 1-6 на чл. 124а) трябва да бъдат придружени от задание по чл. 125 ЗУТ.

С разрешенията по чл. 124а ЗУТ се определят обхватът, целите и задачите на проекта, видът на подробния устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти. По този начин компетентният орган определя най-важните параметри, в които следва да бъдат вменени предвижданията на бъдещия план. В проектите и преписката липсва задание по см. на чл. 12.4 ЗУТ. с което да се аргументират целите и обхвата на исканите от тях инвестиционни намерения. Изискването за представяне на задание е императивно изискване на закона. Заданието, съставено от възложителя, обосновава

8.7.2022 г.

необходимостта от изработване на плана и съдържа изисквания относно териториалния му обхват, сроковете и етапите за изработване. Заданието се придружава от необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове. Това означава, че заданието има съществено значение за издаването на разрешение за изработване на проект за ПУП, защото с разрешението съгласно чл. 124а, ал. 7. предложение второ от ЗУТ се определят обхватът, целите и задачите на проекта, видът подробен устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти, т.е. представяне на задание по ЗУТ. изработено от възложителя е задължително в производството по издаване на разрешение за изработване на проект за ПУП, защото чрез него се предоставят данни и информация на компетентния административен орган, въз основа на която той трябва да реши дали да издаде разрешение или да откаже. В този смисъл непредставянето на задание по смисъла на ЗУТ представляваща съществено нарушение на правилата и процедурите по одобрение на проекти за ПУП и е самостоятелно основание за отмяната му.

4. Проектът не е съобразен с изискванията за разстояние между сградите на основното застрояване и регулационните граници на имотите и през улицата.

Същите разстояния се определят, като се спазват нормативите по чл. 31 от ЗУТ. В случая безспорно се установява при графично измерване и съобразяване на мащаба на скицата-предложение, че проектираните странични регулационни линии на новото УПИ отстоят на по-малки от необходимото разстояние от съществуващите сгради на съседните улици. Такова проектиране е в нарушение на действащите правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване и е недопустимо и в разрез с изискванията на ЗУТ.

С Проекта УПИ XXII-216, 287 „за спорт“ се преустройва в жилищна сграда. Проектът засяга значителна част от уличната регулация, както и зелените площи, които са в непосредствена близост до жилищната сграда, в която живее. За промяна предназначението на имота липсват каквито и да било фактически и правни съображения. Извършва се промяна на вида на застрояването и на имотите, предмет на ПУП, но не става ясно от какви правни и фактически съображения са продиктувани сочените промени. Не става ясно и кое е правното основание за изменение на ПУП, съществуващ и действащ преди това. Съгласно чл.134, ал.2 от ЗУТ влезлите в сила ПУП могат да се изменят освен на основание ал.1 на същия текст, така и на сочените в последващата алинея основания. В случая не става ясно кое точно основание се извършва. Според чл.136, ал.1 от ЗУТ проектите за изменение на ПУП следва да се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват по реда на р.Ш, гл.седма на ЗУТ. По аргумент и от тази препращаща норма съдът обосновава извода си, че несъмнено в хипотезата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ изменението следва да се извършва при наличие на изрично съгласие на всички пряко засегнати лица по см. на чл.131 от ЗУТ.

Планът за района предвижда ползване на спортни площадки и при бъдещо преустройство ще се засегне възможността на живущите да имат достъп до спортни съоръжения. Планът предвижда построяване на жилищна сграда с висока етажност, която ще засегне достъпа на живущите в съседните обекти до светлина. Според действащия регулационен план за подобни обекти се предвижда по-ниско застрояване.

С оглед на изложеното процедурата, започнала във връзка с представения проект следва да се прекрати поради съществуващите нарушения на приложими административно-процесуални и материално-правни разпоредби. Преписката следва да се изпрати па компетентните органи, в това число Главен Архитект на Столична Община за изясняване на случая и събиране на всички необходими данни, в това число посочените по-горе документи.

С уважение,
 адв. Ни Пан
 процесуален представител на Мв Гес и Дил Ге

Nik Pana

Attorney at law/ Sofia Bar Association

a.: Sofia - 1407, Bulgaria

11-13 Banat Str., office 5

t.: +359 889 37 57 42

e.: n.pana @gmail.com

Please consider the environment before printing.

По отношение на на настоящата кореспонденция се прилага чл. 33 от Закона за адвокатурата. Кореспонденцията между адвоката и неговия клиент, без оглед на начина, по който се осъществява, включително по електронен път, не подлежи на преглеждане, копиране, проверка и изземване и не може да бъде използвана като доказателство.

CONFIDENTIALITY WARNING: This message and any attachments are confidential and may be privileged. If you have received this message in error, please notify the sender immediately by return email and delete this communication and any attachments from your system. Any use of this information by anyone other than the intended recipient(s) is strictly prohibited, including disclosing, copying, distributing, conversion to hard copy or taking any action in reliance on the contents of this information. Thank you.