



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ22-РА53-248/15.11.2022

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо вх. № САГ22-ГР00-1757/20.07.2022 г. от Ева Митова – кмет на район „Подуяне“, с молба за разрешаване изработване на проект за ПУП – изменение на план за регулация и застрояване на м. „Левски – зона Г“, кв. 9 (стар), УПИ II „за парк „Могилите“; кв. 22, УПИ II-709, УПИ III-79, УПИ IV „за озеленяване“, УПИ V-5, УПИ IX-56, УПИ X-„за ЖС“, УПИ XI-121-„за магазини и офиси“ за обособяване на нов УПИ IV-„за археология и озеленяване“ и свързаното с това изменение на контактен УПИ VI-35, VII-82, VIII-81, XI-2; кв. 25, УПИ V-„за озеленяване“, УПИ VII-45, УПИ VIII-1127-„за магазини, офиси и жилища“, УПИ IX-1071, УПИ X-67, УПИ XI-697, УПИ XII-696, УПИ XIII-700,700а, УПИ XIV-698,699 и свързаното с това изменение на контактен УПИ XV-1074 за обособяване на нов УПИ V „за археология и озеленяване“, което е обосновано от разположената в обхвата на изменението археологическа недвижима културна ценност /АНКЦ/ – „Могила № 1“, „Могила № 2“, „Могила № 3“, „Могила № 4“, попадащи в разпоредбите на ЗКН, са които е приключила процедура по актуализиране, регистриране и определяне на режими на ползване.

Към административната преписка са приложени: актове за частна общинска собственост; заповед № РД9Д-17/07.04.2021 г. на Министъра на културата; приложение № 2 – неразделна част към протокол на междуведомствена комисия от 17.07.2019 г., назначена със заповед № РД 9К-282/15.07.2019 г. на зам.-министъра на културата и Протокол от същата.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1065-[2] /01.06.2022 г. главният архитект на Столична община е възложил на „ГИС-София“ ЕООД да се изработи мотивирано предложение за ПУП.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-1065-[3] /15.06.2022 г. от „ГИС София“ ЕООД е представено мотивирано предложение за изработването на проект за ПУП-ИПРЗ на м. „Левски – зона Г“, кв. 9 (стар), УПИ II „за парк „Могилите“; кв. 22, УПИ II-709, УПИ III-79, УПИ IV „за озеленяване“, УПИ V-5, УПИ IX-56, УПИ X-„за ЖС“, УПИ XI-121-„за магазини и офиси“ за обособяване на нов УПИ IV-„за археология и озеленяване“ и свързаното с това изменение на контактен УПИ VI-35, VII-82, VIII-81, XI-2; кв. 25, УПИ V-„за озеленяване“, УПИ VII-45, УПИ VIII-1127-„за магазини, офиси и жилища“, УПИ IX-1071, УПИ X-67, УПИ XI-697, УПИ XII-696, УПИ XIII-

700,700а, УПИ XIV-698,699 и свързаното с това изменение на контактен УПИ XV-1074 за обособяване на нов УПИ V „за археология и озеленяване“.

По ОУП имотите попадат в урбанизирана територия с устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк) и „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), съгласно т. 2 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от кмета на район „Подуяне“, като упражняващ правото на собственост на Столична община върху поземлените имоти-общинска собственост на територията на района.

Нуждата от изменение на действащия ПУП е обоснована от разположената в обхвата на изменението археологическа недвижима културна ценност /АНКЦ/ – комплекс „Могилен некропол“, включващ „Могила № 1“, „Могила № 2“, „Могила № 3“, „Могила № 4“ и охранителната им зона, попадащи в разпоредбите на ЗКН, са които е приключила процедура по актуализиране, регистриране и определяне на режими на ползване. В комплекса, съгласно заповед № РД9Д-17/07.04.2021 г. на Министъра на културата се изисква промяна в начина на трайно ползване – „за друг вид застрояване“ (без „Могила 2“) и се забраняват всякакви видове строителни дейности с изключение изграждането на инфраструктура и други, изрично посочени, свързани с благоустрояването на комплекса.

Разрешение да се изработи служебно проект на подробен устройствен план е от компетентните на главния архитект на Столична община на основание чл.135, ал. 5 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план на м. „Левски – зона Г“ е одобрен с Решение на СОС № 4/19.03.2001 г., заповед № РД-09-221/17.10.2003 г. на кмета на район „Подуяне“ и със заповеди № РД-50-09-159а/13.04.1984 г.; № РД-09-50-13/03.01.2005 г.; РД-09-50-284/10.03.2006 г. на главния архитект на София; № РД-09-50-316/11.03.2009 г.; № РД-09-50-266/12.02.2010 г.; РД-09-50-879/24.06.2011 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С мотивираното предложение за ИПР на м. „Левски – зона Г“ се предвижда отпадане на кв. 9 (стар), УПИ II „за парк „Могилите“; отпадане на УПИ II-709, УПИ III-79, УПИ IV-„за озеленяване“, УПИ V-5; УПИ IX-56, УПИ X- „за ЖС“, УПИ XI-121-„за магазини и офиси“ като се образува нов УПИ IV-„за археология и озеленяване“, във връзка с което се изменят регулационните граници на контактен УПИ VI-35, като се образува нов УПИ VI-35 „за ЖС“ и се изменят контактни УПИ VII-82, VIII-81, XI-2; в кв. 25 отпадат УПИ V-„за озеленяване“, УПИ VII-45, УПИ VIII-1127-„за магазини, офиси и жилища“, УПИ IX-1071, УПИ X-67, УПИ XI-697, УПИ XII-696, УПИ XIII-700,700а, УПИ XIV-698,699, като се образува нов УПИ V-„за археология и озеленяване“ и се изменят регулационните граници на контактен УПИ XV-1074.

Основание за разрешаване изработването на изменение на ПУП-ИПР е нормата на чл.134, ал.1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно

образуването на нови УПИ „за археология и озеленяване“ и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно уреждането на нов УПИ VI-35.

Изменението на плана за регулация обуславя и изменение на плана за застрояване, при което отпада предвиденото застрояване в кв. 22, УПИ II, III, V, IX, X, XI; в кв. 25, УПИ VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП – ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Предвид отпадането на предвиденото застрояване в УПИ V-5, кв. 22 се налага изменение на плана за застрояване на контактнен УПИ VI-35 като се предвижда изграждането на свободностоящо като начин и нискостоящо като характер застрояване – триетажна жилищна сграда.

Основание за разрешаване изработването на проект за ПУП-ИПЗ за УПИ VI-35 са нормите на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ИПЗ за УПИ VI следва да се изработи при спазване на изискванията на чл. 31, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ.

Лицето-изход към улица на новите УПИ ще се осъществява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк) и в устройствена зона „Терени за локални градини и озеленяване“, съгласно т. 2 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвиденото конкретно предназначение на новите УПИ „за археология и озеленяване“ не противоречи на предвижданията на ОУП на СО, съгласно т. 2 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

Изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояване ще се възложи по реда на чл. 135, ал. 5 от ЗУТ и ще бъде за сметка на Столична община.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 5 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 2 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

НАРЕЖДАМ:

1. Да се изработи служебно проект за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в следния териториален обхват: на м. „Левски – зона Г“, кв. 9 (стар), УПИ II-„за парк „Могилите“; кв. 22, УПИ II-709, УПИ III-79, УПИ IV-„за озеленяване“, УПИ V-5, УПИ IX-56, УПИ X-„за ЖС“, УПИ XI-121-„за магазини и офиси“ за обособяване на нов УПИ IV-„за археология и озеленяване“ и свързаното с това изменение на контактни УПИ VI-35, VII-82, VIII-81, XI-2; кв. 25, УПИ V-„за озеленяване“, УПИ VII-45, УПИ VIII-1127-„за магазини, офиси и жилища“, УПИ IX-1071, УПИ X-67, УПИ XI-697, УПИ XII-696, УПИ XIII-700,700а, УПИ XIV-698,699 и свързаното с това изменение на контактнен УПИ XV-1074 за обособяване на нов УПИ V-„за археология и озеленяване“, район „Подуяне“.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания, както следва:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“ – По ОУП – „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк)“, съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) –3; минимална озеленена площ – 40%; максимална кота корниз 26м (за жил. сгр.) и 32м (за общ. сгр.) и устройствена зона „Терени за локални градини и озеленяване“, съгласно т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 2%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 0,02; минимална озеленена площ – 80% (включително декоративни водни площи), паркове за ежедневен отдих с площ до 5 ха, задължително публична собственост, допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост, тоалетна), в самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояване, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8/2001 г. за ОСУП, предвижданията на ОУП на СО и останалите нормативни актове, свързани с устройство на територията. Проектът да се съгласува с МК. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта. Да се обозначат сервитутите на инж. инфраструктура, попадащи в проектния обхват. Да се покажат влезите в сила ПУП за съседните УПИ и квартали. Да се укаже етажност и максимална височина „Н“ на новопредвиденото застрояване в УПИ VI-35. Да се изпълнят изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

- „ИМ“ - Да се представят изходни данни от „ЕРМ Запад“ ЕАД; „Софийска вода“ АД и „Топлофикация София“ ЕАД.

2.3. Дирекция „ПНО“: Да се спази чл. 116а от ЗУТ. При изработване на проекта да се вземе предвид издадената заповед № РА50-64/26.01.2022 г. относно уреждането на ПИ 68134.601.178, като при влизане в сила на който и да е от проектите, другият следва да го отрази и съобрази.

3. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директора дирекция „Териториално планиране“ към Направление „Архитектура и градоустройство“ – СО.

4. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация на район „Подуяне“ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

5. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Подуяне“ за сведение и изпълнение.

6. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Подуяне“, 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.

7. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА:





СЪОБЩЕНИЕ

На основание чл.124б, ал.2 от ЗУТ Ви съобщаваме, че е издадена Заповед № САГ22-РА53-248/15.11.2022г. на Главния архитект на Столична община, с която се разрешава да се изработи служебно проект за ПУП – ИПРЗ /изменение на план за регулация и застрояване/ за м. "Левски – Зона Г", кв. 9(стар), УПИ II-, „за парк Могилите“; кв.22, УПИ II-709, УПИ III-79, УПИ IV- „за озеленяване“, УПИ V-5, УПИ IX-56, УПИ X-"за ЖС", УПИ XI-121-"за магазини и офиси" за обособяване на нов УПИ VI-"за археология и озеленяване" и свързаното с това изменение на контактни УПИ VI-35, VII-82, VIII-81, XI-2; кв. 25, УПИ V-"за озеленяване", УПИ VII-45, УПИ VIII-1227-"за магазини, офиси и жилища", УПИ IX-1071, УПИ X-67, УПИ XI-697, УПИ XII-696, УПИ XIII-700,700а, УПИ XIV-698,699 за обособяване на нов УПИ V-"за археология и озеленяване" и свързаното с това изменение на контактен УПИ XV-1074, район "Подуяне".

Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл.215, ал.4 от ЗУТ в 14 /четирнадесет/ дневен срок, считано от 23.11.2022г., пред Административен съд София - град. Жалбите се подават в служба АОН на район „Подуяне” и се изпращат в Административен съд София - град чрез район „Подуяне”.

