



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

### ЗАПОВЕД

*2250-23/12.01.2023*

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГРОО-2689/10.12.2021 г. от Кирил Кацаров, собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.610.466, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация на УПИ на IV-„за СО Автомобилен транспорт“ и УПИ V-466-„за адм. обсл., работилница и ателиета“, изменение на плана за застрояване за нов УПИ V-466 „за ЖС“ и план за застрояване за нов УПИ IV-467, 468, 471 „за ЖС и ОО“, кв. 39, м. „Суха река - запад“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: бележка за платена такса от 10.12.2021 г., мотивирано предложение, скица № 15-159541/22.02.2019 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.610.466, нотариален акт № 15, дело № 11/21.02.2005 г., нотариален акт № 95, дело № 88/04.12.2018 г., комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, удостоверение за наследници изх. № 08141/04.08.2021 г. на район „Подуяне“.

Установени са неточности и непълноти в приложените материали към административната преписка, за което заявителят е уведомен, с писмо изх. № САГ21-ГРОО-2689-(1)/05.01.2022 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2689-(2)/30.06.2022 г. заявителят е представил писмо изх. № РПД22-ГРОО-6-(1)/14.02.2022 г., с което кмета на район „Подуяне“ не възразява срещу приложеното мотивирано предложение, при условие, че предназначението и новото застрояване на нов УПИ IV-467, 468, 471 „за ЖС и ОО“ да се коригира на „за ОО и етажнен паркинг“, както и че ПИ с идентификатор 68134.610.467 не е изцяло общинска собственост.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2689-(3)/22.07.2022 г. са представени декларация от Румен Биков, изпълнителен директор на „Минпроект“ ЕАД, като съсобственик на ПИ с идентификатор 68134.610.467, с която дава съгласие на собственика на ПИ с идентификатор 68134.610.466 да проектира и строи на имотната граница с имота му и нечетливо копие от акт за общинска собственост.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-2689-(4)/27.07.2022 г. е представено ново мотивирано предложение.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-2689-(6)/05.08.2022 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Подуяне“ за становище.

Кметът на район „Подуяне“ с писмо изх. № РПД22-ГР00-9-(3)/30.08.2022 г. изразява съгласие за разрешаване изработване на ПУП – ИПРЗ, като УПИ IV /с включена общинска собственост/ се предвиди „за ОО и етажен паркинг“, с височина на застрояване 21м и УПИ V-466-„за ЖС“.

Отново са установени неточности и не пълноти в приложените материали към административната преписка, за което заявителят е уведомен, с писмо изх. № САГ21-ГР00-2689-(8)/19.09.2022 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-2689-(9)/10.10.2022 г. е представена декларация от Траянка Кацарова, с право на ползване върху ПИ с идентификатор 68134.610.466, с което дава съгласие за изменение на план за регулация на УПИ на IV-„за СО Автотранспорт“ и УПИ V-466-„за адм. обл., работилница и ателиета“, изменение на плана за застрояване за нов УПИ V-466 „за ЖС“ и план за застрояване за нов УПИ IV-467, 468, 471 „за ЖС и ОО“, кв. 39, м. „Суха река - запад“, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-2689-(10)/24.11.2022 г. от заявителите е изискано представяне на задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, документи за собственост и скици.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-2689-(11)/22.12.2022 г. са представени задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, мотивирано предложение, акт за държавна собственост № 3012/02.10.1987 г., акт за частна общинска собственост № 0229/03.06.1997 г. за ПИ с идентификатор 68134.610.468, акт за частна общинска собственост № 0246/03.06.1997 г. за ПИ с идентификатор 6813.610.467, скица № 15-1269468/01.11.2022 г. на СГКК за ПИ с идентификатор 68134.610.467,

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности – Комуникации и транспорт и Инженерни мрежи“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 и чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно Кирил Кацаров и Траянка Кацарова, собственици на ПИ с идентификатор 68134.610.466, Столична община и „Минпроект“ ЕАД, собственици на ПИ с идентификатор 68134.610.467 и Столична община като собственик на ПИ с идентификатори 68134.610.468 и 68134.610.471 по КККР на м. „Суха река-запад“, район „Подуяне“, предмет на изменението, което се установява от приложените към заявлението документи за собственост и скици от СГКК – София.

Предвид горното са спазени разпоредбите на чл. 135, ал. 1 и чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

Разрешението за изработване на проект на подробен устройствен план и одобряване на задание са от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3, чл. 124а, ал. 2 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ и заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Искането за разрешение за изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл.124а, ал.7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителите, съгласно изискването на чл.125, ал.2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

За територията има действащ подробен устройствен план одобрен с решения на СОС № 73/18.12.2014 г. и № 386/09.06.2013 г.

Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед № РД-18-4 /09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Горните обстоятелства се установяват от представената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Видно от представеното мотивирано предложение се иска изменение на плана за регулация за УПИ IV-„за СО Автомобилност“ и УПИ V-466-„за адм. обл., работилница и ателиета“. За УПИ V-466-„за адм. обл., работилница и ателиета“ не се предвижда промяна в регулационните граници, като единствено се променя предназначението в нов УПИ V-466-„за ЖС“, кв. 39, м. „Суха река-запад“. От УПИ IV-„за СО Автомобилност“ образуват нов IV-467,468,471-„за ОО и етажнен паркинг“ и УПИ VIII-467 „за ОО и ЖС“.

Нов УПИ IV-467,468,471-„за ОО и етажнен паркинг“ се отрежда за поземлените имоти, съобразно одобрената и действаща кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. За одобряването на проекта е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, тъй като собствеността върху ПИ 68134.610.467, 68134.610.468, 68134.610.471 се притежават от различни лица.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП – ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение създаването на нови УПИ IV-467, 468, 471-„за ОО и етажнен паркинг“, УПИ V-466-„за ЖС“ и УПИ VIII-467 „за ОО и ЖС“ и конкретното предназначение на новообразуваните УПИ.

С изменението на плана застрояване в нов УПИ V-466-„за ЖС“ се предвижда високо като характер и свързано като начин застрояване, на калкан с нов УПИ VIII на сграда с Н≤21,00м.-М/Г, 3 ет. с Н-10.00м., М/Г+5 с Н-15.00м., М/Г+6 с Н 21.00м.

С плана за застрояване в нов УПИ IV-467,468,471-„за ОО и етажнен паркинг“ за първи път се предвижда високо като характер и свързано като начин застрояване, на калкан с нов УПИ V на сграда с Н≤21,00м.- 6Г с Н-21.00 м. и М/Г.

В нов УПИ VIII-467 „за ОО и ЖС“ се предвижда високо като характер и свързано като начин застрояване, на калкан с УПИ V и нов УПИ IV на сграда ЗМ/Г+4 с Н≤21,00м. и М/Г.

Застрояването следва да се съобрази с изискванията на чл. 21, ал. 2 и чл. 31, ал. 2 от ЗУТ и чл. 32 от ЗУТ.

Основание за изработването на ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. второ от ЗУТ.

В границите на новообразуваните УПИ са предвидени подземни гаражи, каквото е изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на новите УПИ IV-467, 468, 471-„за ОО и етажнен паркинг“, УПИ V-466-„за ЖС“ и УПИ VIII-467 „за ОО и ЖС“ отговаря на допустимите функции в устройствена зона „Смф“, т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО на ОУП на СО/2009г.

Транспортният достъп се осъществява по действащата улична регулация, предмет на настоящата разработка.

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителите са пожелали да им бъде разрешено да възложат за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и е в съответствие с ОУП на СО.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3, чл. 124а, ал. 2, ал. 5 и ал. 7, чл. 124б, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6, чл. 15, ал. 1, изр. второ и ал. 5 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

## **РАЗРЕШАВАМ:**

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план при:
  - 1.1. Териториален обхват – УПИ IV-„за СО Автомобилен транспорт“ и УПИ V-466-„за адм. обсл., работилница и ателиета“, ПИ с идентификатори 68134.610.466, 68134.610.467, 68134.610.468 и 68134.610.471 по КККР на м. „Суха река-запад“, район „Подуяне“.
  - 1.2. Цел и задачи на проекта – Изменение на плана за регулация на УПИ IV-„за СО Автомобилен транспорт“ и УПИ V-466-„за адм. обсл., работилница и ателиета“ за образуване на нови УПИ IV-467, 468, 471-„за ОО и етажнен паркинг“, УПИ V-466-„за ЖС“ и УПИ VIII-467 „за ОО и ЖС“, кв. 39, по искане на собствениците им, с предвиждане на ново застрояване.
  - 1.3. Вид на подробния устройствен план –ИПРЗ и ПЗ.

2. **ОДОБРЯВАМ** задание за изработване на подробен устройствен план за застрояване за поземлени имоти с идентификатор идентификатори 68134.610.467, 68134.610.468 и 68134.610.471 по КККР на м. „Суха река-запад“, неразделна част от настоящата заповед.

3. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

3.1. Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП – „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 60%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към мл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояване следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003г. на МРРБ и Наредба № 8 за ОСУП. ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване, съгласно Наредба № 8 на МРРБ. Да се спази чл. 116а от ЗУТ във формат dwg или dxf.

3.2. Отдел „Благоустройствени дейности“

– „Комуникации и транспорт“: Да се представи съгласуване от „Метрополитен“ ЕАД.

– „Инженерни мрежи“: Да се представят изходни данни от „ЕРМ Запад“ ЕАД и „Софийска вода“ АД.

Съгласуваните от „ЕРМ Запад“ ЕАД и „Софийска вода“ АД проекти с изходните данни могат да бъдат внесени от заявителите с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и 4 от ЗУТ.

3.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: Да се спази чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ. В проекта за ПЗ да се съдържа таблица с постигнатите параметри на застрояване. Да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ за нов УПИ IV-467, 468, 471-„за ОО и етажнен паркинг“. Да се представи документ за собственост за ПИ с идентификатор 68134.610.471.

4. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта за изменение на подробния устройствен план в обхвата по т. 1 и при спазване на изискванията по т. 3.

5. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директор дирекция „Териториално планиране“.

6. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ 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.

7. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите, предвид представените доказателства за заплащане на такса от 100 лв. (сто лева) съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

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

9. 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“, адресирани до Административен съд София град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

10. 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

арх. Здравко Здравков

