



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

**ЗАПОВЕД**

САГ23-РА53-664/04.10.2023  
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-894/05.04.2023 г. от „СОТ – Сигнално охранителна техника“ ЕООД, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.614.1329 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на район „Подуяне“-СО, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“.

Към заявлението са приложени: скица-предложение (мотивирано предложение в графичен вид) за искания ПУП; документ за собственост; скица на имота от СГКК-гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; касов бон за платена такса към бюджета, пълномощно.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-894-(1)/09.05.2023 г. заявителят е информиран, че е необходимо да представи загатие за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ, което е внесено със заявление вх. № САГ23-ГР00-894-(2)/18.05.2023 г.

Допълнително заявителя е информиран със писмо изх. № САГ23-ГР00-894-(3)/21.06.2023 г., че е необходимо да се представи съгласувано мотивирано предложение и становище от ДП „НКЖИ“.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ23-ГР00-894-(4)/07.08.2023 г. е представено писмо изх. № ЖИ-33292/28.07.2023 г. на ДП „НКЖИ“, с което не възразява срещу ПУП.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са предоставени за становище на отделите към НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности“ – КТ и ИМ“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „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 заинтересовано лице по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „СОТ – Сигнално охранителна техника“ ЕООД, чрез пълномощник,

собственик на ПИ с идентификатор 68134.614.1329, кв. 104а, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“ – предмет на плана, съгласно приложените документи за собственост, скица и комбинирана скица.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план и съответно за одобряване на задание е от компетенциите на главния архитект на Столична община, на основание чл. 124а, ал. 2 и 5 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. 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 възложителя съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ и съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработването на проект за подробен устройствен план и обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и 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.

Действащият план за улична регулация, тангираща на настоящата разработка за м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“ е одобрен с Решение № 541 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № 300-5-33/21.05.2003 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Видно от представеното мотивирано предложение и задание се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.614.1329 за създаване на нов УПИ Х-1329 в кв. 104а, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“-СО, без частта от имота, предвидена за уличната регулация.

За горното е налице основание по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Предназначението на новия УПИ е „за офиси, паркинг, трафопост и ФЕЦ“, което съответства на устройствена зона „Смф“, в която попада имота.

Лицето (изход) към улица се осигурява по одобрената улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Видно от представеното мотивирано предложение за ПЗ за новообразувания УПИ се предвижда свободно, високо етажно застрояване, с височина (Н)≤27,00 м., допустимо в устройствена зона „Смф“ и ниско застрояване за ТП.

Същото следва да се съобрази с изискванията за разстояния по чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009г. на МС, имотът, предмет на плана попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи 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 Общия устройствен план на Столична община.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община, чл. 124а, ал. 2, 5 и 7, чл. 124б, ал. 1, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

## РАЗРЕШАВАМ:

1.1 Да се изработи проект за подробен устройствен план при:

1.2 Териториален обхват – Поземлен имот с идентификатор 68134.614.1329 по КККР, попадащ в кв. 104а на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“.

1.3 Цел и задачи на проекта – Урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.614.1329 по КККР на район „Подуяне“, за образуване на нов УПИ по искане на собственика му, с предвидено застрояване.

1.4 Вид на подробния устройствен план – План за регулация и застрояване.

1.5 Начин на урегулиране на поземлените имоти – по имотни граници по правилата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

2. **ОДОБРЯВАМ** задание за изработване на подробен устройствен план за план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатори 68134.614.1329 по КККР на район „Подуяне“, неразделна част от настоящата заповед.

3. Проектът да се изработи при спазване на следните задължителни предписания:

3.1 Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП на СО – „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 корниз – съгласно т.5 от „Предназначение основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за урбанизирани територии, Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Първостепенна улична мрежа. Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за ОСУП. Да се спази чл. 116а от ЗУТ, като цифровият модел на проекта да съдържа актуална кадастрална основа.

3.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

-„Комуникации и транспорт“: При условията на писмо с изх. № ЖИ-33292/28.07.2023 г. на ДП „НКЖИ“.

-„Инженерни мрежи“: Част „Електроснабдяване“ – Да се представят изходни данни от „ЕРМ Запад“ ЕАД; част „ВиК“ – Да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД.

3.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: В проекта за ПЗ да има таблица с постигнатите параметри на застрояване. На основание чл. 65, ал. 2, ал. 5 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, да се представи съгласуване на ПР от СГКК-София, което се доказва с представяне на удостоверение за проекта за изменение на КККР. Да се спази чл. 116а от ЗУТ.

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

5. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на директора на дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

6. Заповедта да се разгласи 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 заявителя, 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“ – СО за сведение и изпълнение.

9. На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ заповедта не подлежи на оспорване.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко Здравков

