



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-667/04.10.2023

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГР00-426/16.02.2023 г. от „ИНТЕРПРОМ“ ЕООД, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация (ИПУР) на м. „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа заггарова артерия“ в участъка от о.т. 526 – о.т. 527, план за регулация (ПР) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.614.1111 по КК и КР на район „Подуяне“ и изменение на план за застрояване (ИПЗ) на нов УПИ I-1111, кв. 2а, м. „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа заггарова артерия“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; постановление за възлагане на недвижим имот на агенцията за държавни вземания от 28.10.2008 г.; постановление за поправка на същото от 14.04.2011 г.; скици за имота и сградите, издадени от СГКК-гр. София; пълномощно; мотивирано предложение; писмо на ДП „НКЖИ“ № 033/27.05.2021 г.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-426-(1)/27.02.2023 г. заявителят е уведомен, че следва да представи ново мотивирано предложение, в което за новообразувания УПИ I-1111 да се изпише конкретно предназначение, съобразно устройствената зона и да се изработи като ПУП-ПР, ИПЗ и ИПУР.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-426-(2)/12.05.2023 г. са внесени ново мотивирано предложение; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и писмо рег. № ЖИ-19753/05.05.2023 г. на ДП „НКЖИ“, с което не възразява за реализиране на мотивираното предложение.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-426-(3)/19.06.2023 г. е представено задание по чл. 125 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-426-(3)/22.08.2023 г. е представено ново мотивирано предложение и обосновка, видно от което се иска промяна на зоната по ОУП на СО от „Тжп“ в „Смф1“ съгласно прилагането на §2, т. 9 от ПЗР на ЗУЗСО.

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

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че по отношение на ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС мотивираното предложение попада в устройствена зона: „Терени за инфраструктура на жп транспорта“ (ТЖп), съгласно т. 26 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 чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – „ИНТЕРПРОМ“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор по КККР 68134.614.1111, съгласно представените документи за собственост и скици за имота и сградите, издадени от СГКК – гр. София, с което е спазена разпоредбата на чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ по отношение изработването на ПР за създаване на урегулиран поземлен имот в кв. 2а, м. „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа заггарова артерия“ за ПИ с идентификатор 68134.614.1111, както и чл. 135, ал. 1 от ЗУТ – за разрешаване изработването на проект за изменение на действащия план за застрояване на м. „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа заггарова артерия“.

Разрешаване изработването на проект за ПУП и съответно одобряване на задание е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 124а, ал. 5, чл. 135, ал. 3 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Предвид факта, че имота е имал функции свързани с производство, складиране, обслужващи ж.п. транспорта е допустимо прилагането на § 2, т. 9 от ПЗР на ЗУЗСО.

При изработване на подробен устройствен план за преструктуриране на съществуващи производствени зони, при спазване на санитарно-хигиенните изисквания може да се допусне прилагане на параметрите за застрояване и функциите на смесена многофункционална зона със занижени параметри.

Съгласно ОУП на СО/2009 г. устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ /Смф1/, съгласно съответно т.13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) е с параметри: макс. плътност 40%, макс. Кинт 2, мин. озел. 40%, макс. кота корниз 26м.

Кадастралната карта на територията на район „Подуяне“ е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Искането за издаване на разрешение е придружено от задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ. Заданието е съставено от заявителя, 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 проекта на устройствен 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 схеми и планове.

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.

Видно от представеното мотивирано предложение и задание за изработване на проект за ПУП се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.614.1111, за създаване на нов урегулиран поземлен имот – УПИ I-1111 „за жил. стр., офиси и ПГ“ по имотни граници, с изключение на частта от имота попадаща под улица.

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

Конкретното предназначение на новосъздаден УПИ е „за жилищно строителство, офиси и ПГ“, което отговаря на ОУП на СО и на устройствена категория „Смф1“ по т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С цел осигуряване на транспортен достъп до новия УПИ и привеждане частично на улично-регулационните граници по имотни се предвижда изменение на профила на улица от о.т. 526 – о.т. 529.

Предвид горното, лицето (изход) към улица на новосъздадения УПИ е предвидено да се осигури по действащата и изменена улична регулация, за което е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т.2 във връзка с чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

В нов УПИ I-1111 „за ЖС, офиси и ПГ“ застрояването се предвижда с ограничителни линии за изграждане на нови жилищни и офис сгради, които са разположени свободно, като начин на застрояване и са указани като средноетажно застрояване на 4 етажа, с височина до 15,0 м, като характер на застрояване, в съответствие с предвижданията на действащия ПУП, който е одобрен с Решение № 6 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС и устройствени параметри: макс. плътност 40%, макс. Кинт 2, мин. озел. 40%.

С проекта за ИПЗ следва да се спазят изискванията на чл. 32 от ЗУТ.

За разрешаване изработването на проект за ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

За осигуряване на необходимите места за паркиране и гариране в границите на УПИ I в изпълнение на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ са предвидени подземни гаражи.

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, в съответствие е с § 2, ал. 9 от ПЗР на ЗУЗСО и Общия устройствен план на Столична община.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 124а, ал. 2, ал. 5, ал. 7 и чл. 124б, ал. 1, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО във връзка с § 2, ал. 9 от ПЗР на ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план при:

1.1. **Териториален обхват** – ПР за ПИ с идентификатор 68134.614.1111 по КККР на район „Подуяне“, кв. 2а; изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.м. 526 – о.м. 529 и изменение на план за застрояване (ИПЗ) на нов УПИ I-1111, кв. 2а, м. „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа заггарова артерия“, ПИ с идентификатор 68134.614.1111, район „Подуяне“;

1.2. **Цел и задачи на проекта** – Урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.614.1111 с цел създаване на УПИ, осигуряване на транспортен достъп и възможност за оптимално, целесъобразно и законосъобразно застрояване, при спазване на предвидените за зоната параметри по ОУП на СО, предвиждане на ново застрояване за нов УПИ I-1111 „за жил. стр., офиси и ПГ“.

1.3. **Вид на подробния устройствен план** – План за регулация (ПР), изменение на план за улична регулация (ИПУР) и изменение на план за застрояване (ИПЗ).

1.4. **Начин на урегулиране на поземлените имоти** – по правилата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

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

2.1. Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС мотивираното предложение попада в устройствена зона: „Терени за инфраструктура на жп транспорта“ (Тжп), съгласно т. 26 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО за транспортна инфраструктура-жп и метроареали; параметрите на застрояване се установяват с ПУП. Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУТ.

ПУП да се съгласува с ДП „НКЖИ“. В ПУП да се прецизира жилищното застрояване, предвид изображения сервитут.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

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

Съгласуваните проекти за ПУП може да бъдат внесени от заявителя с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и 4 от ЗУТ.

– „Комуникации и транспорт“: Без изисквания.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: Да се представи становище на директора на РИОСВ – София относно необходимостта от провеждане на процедури по реда на ЗООС и ЗБР за ЕО и ОС към ПУП. На основание чл. 116а от ЗУТ ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа. Да се представи удостоверение от СГКК-София за приемане на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 5 от НССПККР, заедно с проекта за изменение на кадастралната карта.

3. **ОДОБРЯВАМ** задание за изработване на подробен устройствен план за поземлен имот с идентификатор 68134.614.1111 по КККР на район „Подуяне“, кв. 2а, м. „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа заггарова артерия“, район „Подуяне“, което е неразделна част от настоящата заповед.

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. 2.

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

6. 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.

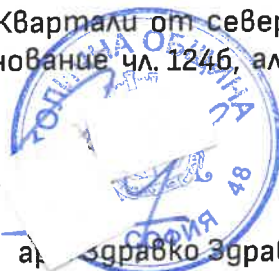
7. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителя, предвид представените доказателства за заплащане на такса от 100 лв. (сто лева) съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

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

9. В частта на разрешението за изработване на изменение на плана за регулация на улица от о.т. 526–о.т. 529 и изменение на план за застрояване (ИПЗ) на УПИ I-1111, кв. 2а, м. „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа загарова артерия“, 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. В частта на разрешението за изработване на ПР за създаване на УПИ за ПИ с идентификатор 68134.614.1111 от кв. 2а, м. „Квартали от североизточен град, прилежащи на първа загарова артерия“, на основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ заповедта не подлежи на оспорване.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА:



а. Здравко Здравков

