



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

## ЗАПОВЕД

САГ23-РА53-774/01.11.2023

[регистрационен индекс/gama]

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГРОО-1964/08.08.2023 г. от „Бобал-Бояджиев“ ООД, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) –Изменение на плана за регулация за УПИ VI –957, 1068 „за магазини и офиси“ и УПИ VIII – 961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“, ПИ с идентификатори 68134.602.40, 68134.602.9041 и 68134.602.9042, кв. 2, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: пълномощно; платежно нареждане от 08.08.2023 г.; нотариален акт № 62, дело № 41/04.03.2003 г.; нотариален акт № 130, дело № 92/21.04.2003 г.; нотариален акт № 170, дело № 131/20.05.2021 г.; постановление № 123/22.07.2020 г. на КЧСИ; постановление № 4/03.02.2021 г. на КЧСИ; скица № 15-699865/28.06.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.9041; скица № 15-642457/15.06.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.9042; скица № 15-442247/23.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.40; писмо изх. № 68-00-265/02.03.2021 г. на „ГИС София“ ЕООД; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и мотивирано предложение.

Заявителят е уведомен в приемното време на НАГ, че е необходимо да представи допълнително документи относно законосъобразността на съществуващата сграда в УПИ VI, които са внесени със заявление вх. № САГ23-ГРОО-1964-/1/12.10.2023 г. Приложено е ново мотивирано предложение за УПИ VIII-961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“, кв. 2, м. НПЗ „Хаджи Димитър“.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, както следва: отдел „Устройствено планиране“, отдел „Благоустройствени дейности“-„Инженерни мрежи“ и „Комуникации и транспорт“, дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на НАГ и са приложени

техните становища.

Отдел Устройствено планиране" е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф) и „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), съгласно т. 12 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 изменение на ПУП-ИПР е направено от заинтересованото лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ – „Бобал-Бояджиев“ ООД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.602.40, съгласно приложените документи за собственост и скици.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.21 г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповеди № РД-09-50-482/03.08.1999 г.; № РД-09-50-784/03-07.2006 г.; № РД-09-50-1280/12.10.2006 г. на главния архитект на София; с Решение №722/20.12.2010 г. на СОС; заповед № РА50-93/12.02.2020 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С представеното мотивирано предложение се предвижда изменение на действащия план за регулация за м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII – 961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, за образуване на нов УПИ VIII-40, отреден за имота по КК, с отреждане „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства ПГ и ТП“, в частта на устройствена зона „Смф“ и нов УПИ IX-„за озеленяване“, за частта от имота, попадаща в устройствена зона „Тго“.

Основание за разрешаване изработването на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ VIII за имота в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно конкретното предназначение на УПИ VIII-40 и УПИ IX и разделянето на два УПИ.

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

Изменението на регулационния план не противоречи на действащия ПЗ, одобрен с Решение № 722/20.12.2010 г. на СОС.

По действащия ОУП на СО имотът попада в устройствена територия, устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф) и „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), съгласно т. 12 и т. 33 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 и чл. 104, ал. 1, изречение второ 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.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 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. 12 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

## РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на плана за регулация в следния териториален обхват: м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, район „Подуяне“.

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/2009 г. имотът попада в устройствена територия устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт3,5; 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; „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго) съгласно т. 33 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 2%; максимален 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; Първостепенна улична мрежа. Процедура по ЗОЗЗ.

При изработването на проекта, следва да се спазват разпоредбите на ЗУТ, ЗУЗСО и Наредба №8 за ОСУП. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта. Да се изпълни изискването на чл.116а от ЗУТ.

2.2. Дирекция „Правно- нормативно обслужване“: Да се спази чл. 116а от ЗУТ. 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. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

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

5. 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.

6. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителя, предвид представените доказателства за заплатена 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.

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

8. 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.

9. 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

