

# ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

**Обект: ИПР за УПИ Х-867-„за офиси, магазини и складове“, контакти УПИ VIII-1125-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ IX-868-„за офиси, магазини и складове“, изменение на улична регулация по о.т.270-2386 и по о.т.270-270в (нови) по отношение на ПИ с идентификатори 68134.600.2143 и 68134.600.2144, м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 10а, район „Подуяне“**

Настоящият проект е разработен чрез възлагане от инвеститора и въз основа за Заповед САГ22-РА53-167/29.09.2022г. 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, а именно от собственика на ПИ с идентификатори 68134.600.2143 и 68134.600.2144 по КККР, попадащи в нов УПИ Х-2143,2144 „за офиси, магазини и складове“, съгласно приложените документ за собственост, скица и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

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-РД09-455/22.03.21 г. на кмета на Столична община. Действащият подробен устройствен план е одобрен с Решение №271/30.05.2013 г. на СОС.

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

С проектът се предвижда изменение на действащ ИПР за м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 10а, УПИ Х-867-„за офиси, магазини и складове“ промяна на регулационните граници с цел съвместяване с имотните по КККР, като се засягат контактни УПИ VIII-1125-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ IX-868-„за офиси, магазини и складове“ и се изменя улична регулация по о.т.270-2386 и по о.т.270-270в (нови), като се създава нов УПИ Х-2143,2144 „за офиси, магазини, складове“.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП-ИПР по отношение на промяната на вътрешно регулационните граници по имотни са налице основанията по чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, за ИПУР се основава предпоставката в чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка ал. 2 от ЗУТ, докато за конкретното предназначение на новото УПИ се изпълнява фактическия състав на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО имотът попада в устройствена територия устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), 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, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Конкретното предназначение „за офиси, магазини, складове“ е допустимо в устройствена зона „Смф“, съгласно т. 12 на Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО.

Предвид горното, проектът 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.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ е предвидено да се осигури с изменение на действаща улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 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 и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

Проектът за изработване на регулационния план отговаря на изискванията по ЗУТ, Наредба No7 за правила и нормативи за устройство на територията и Наредба No8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

03.2023г.  
гр. София

