



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

**ЗАПОВЕД**

САГ24-РА53-494/09.07.2024

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ24-ГР00-1049/10.05.2024 г. от „ГЕНЧЕВИ-ЗАЙЧАР“ ООД, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на регулационните граници на УПИ I-18, 9005 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ /ПИ с идентификатор 68134.605.9056/ за приобщаване на ПИ с идентификатори 68134.605.15 и 68134.605.1269 за образуване на нов УПИ I-15, 1269, 9056 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопостове и изгребна яма“, кв. 7 по плана на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 10.05.2024 г., документи за собственост; скици за имотите, издадени от СГКК-гр. София; комбинирана скица съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; задание, мотивирано предложение; пълномощно.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани от експертите по различните специалности от отделите и дирекциите в НАГ-СО.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 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 заинтересувано лице 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 „ГЕНЧЕВИ-ЗАЙЧАР“ ООД, като собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.605.9056, 68134.605.15 и 68134.605.1269 по КККР на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, 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-РД09-455/22.03.2021 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 възложителя, 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 решение на СОС № 410 по протокол № 43/18.07.2013 г. на СОС и заповед № САГ23-ГР00-463/17.07.2023 г. на главния архитект на СО.

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 I-18, 9005 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ като се предлага присъединяване на ПИ с идентификатори 68134.605.15 и 68134.605.1269, които досега не са били урегулирани към УПИ I-18, 9005, без частта от имотите попадащи в зони „Тми“ и „Тгп“. Създава се нов УПИ I-15, 1269, 9056 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“, кв. 7, като вътрешните му регулационни линии са поставени по имотните граници на поземлените имоти, съгласно действащата кадастрална карта и правилата на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Нов УПИ I-15, 1269, 9056 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 не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху ПИ 68134.605.15, 68134.605.1269 и 68134.605.9056 се притежава от едно и също лице.

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 изменението на границата на УПИ I-18, 9005 за присъединяването на ПИ 68134.605.15 и 68134.605.1269, без промяна на предназначението на новообразувания УПИ и правилата на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ относно първоначалното урегулиране на ПИ 68134.605.15 и 68134.605.1269.

С изменението на плана застрояване в нов УПИ I-15, 1269, 9056 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ се предвижда ниско като характер и свободно като начин застрояване на сгради с  $H \leq 10,0$  м.

С ПЗ се потвърждават съществуващата сграда в УПИ I, „МС“ с Н≤10,0 м., която е въведена в експлоатация с удостоверение №687/19.08.2020г. на главния архитект на СО.

Застрояването следва да се съобрази с изискванията на чл. 35, ал. 2 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.

Конкретното предназначение на новия УПИ „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ отговаря на допустимите функции в устройствена зона „Смф1“, т. 13 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.

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 ОУП на СО.

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. 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, чл. 110, ал. 1, т. 2, т. 3, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, устройствена категория по т. 13 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 I-18, 9005 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ /ПИ с идентификатор 68134.605.9056/ и ПИ с идентификатори 68134.605.15 и 68134.605.1269 по КККР на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подгуйане“.

1.2. Цел и задачи на проекта – Изменение на регулационните граници на УПИ I-18, 9005 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“ за приобщаване на ПИ с идентификатори 68134.605.15 и 68134.605.1269 за образуване на нов УПИ I-15, 1269, 9056 „за безвредно производство на метални и стъклени изделия, складове, офиси, гаражи, трафопост и изгребна яма“, кв. 7, по искане на собственика им, с предвиждане на ново застрояване.

1.3. Вид на подробния устройствен план –ИПР и ПРЗ.

1.4. Начин на уреждане на поземлените имоти – по имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.605.15 и 68134.605.1269 по КККР в общ УПИ на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подгуйане“.

2. **ОДОБРЯВАМ** задание за изработване на подробен устройствен план за план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 68134.605.15 и 68134.605.1269 по КККР на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, 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 със занижени параметри“ (Смф1), т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 2; минимална озеленена площ 40% (мин. 50% от УПИ е с висока дървесна растителност); максимална кота 26м.

Процедури по ЗОЗЗ.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за ПУП следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №8 за ОСУП. Да се спази чл. 116а от ЗУТ. Проектът да се съобрази с приетия ПУП за територията по отношение на уличната регулация.

3.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

– „Инженерни мрежи“: част „ВиК“ – Да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД; част „Електроснабдяване“ – Съгласува се с условията на „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД.

Съгласуваните от „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД и „Софийска вода“ АД проекти с изходните данни могат 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.

– „Комуникация и транспорт“ – Без специфични изисквания.

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. На основание чл. 116а от ЗУТ ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа.

В проекта за ПЗ да се съдържа таблица с постигнатите параметри на застрояване.

4. Разрешавам заявителя да изработи за своя сметка проекта за изменение на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1, т. 2 и т. 3.

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

6. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица в частта на ИПР по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и да се разгласи в частта на ПРЗ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на групи 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. 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



