



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

### ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-825/01.11.2024

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГРОО-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.

Издадена е заповед № САГ23-РА53-664/04.10.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено задание и е разрешено 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“.

Със заявление вх. № САГ23-ГРОО-894-(9)/28.03.2024 г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ПРЗ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.614.1329, УПИ X-1329-„за офиси, паркинг, трафопост и ФЕЦ“, кв. 104а, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“.

Към заявлението са приложени: съгласувателно писмо изх. № ЖИ-7385/28.02.2024 г. на ДП „НКЖИ“; съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-6811/08.01.2024 г. и изходни данни; „ЕРМ Запад“ ЕАД от 15.12.2023 г.; документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 31.01.2024 г.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проекта е съобщен на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Видно от писмо изх. № РПД23-ГР00-115-/6/16.07.2024 г. на кмета на район „Подуяне“ и приложените към него доказателства, в законния срок за обжалване няма постъпили възражения.

Проектът за ПУП е изпълнил задължителните предписания, посочени в заповед № САГ23-РА53-664/04.10.2023 г. на главния архитект на Столична община.

Установено е съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-49/30.07.2024 г., т. 6 със служебни предложения за допълване на проекта.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-894-[12]/11.09.2024 г. към преписката са представени допълнени чертежи на проекта за ПУП, съгласно служебните предложения по решението на ОЕСУТ.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, което се доказва с представените документи за собственост и скица.

Одобряването на проекта за ПУП – ПРЗ е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

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.

Видно от проекта за ПР 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 и отпадане в неговите граници на „сервитут за застрояване с нежилищни сгради“.

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.

С проекта 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, като са спазени изискванията за разстояния по чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешно регулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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, проекта за ПУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на заинтересуваните лица и е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ и заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, 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, чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-49/30.07.2024 г. на ОЕСУТ, т. 6 от дневния рег

## **ОДОБРЯВАМ**

### **ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация за ПИ с идентификатор 68134.614.1329 като се създава нов УПИ Х-1329-„за офиси, паркинг, трафопост и ФЕЦ“ и отпада в неговите граници „сервитут за застрояване с жилищни сгради“, кв. 104а, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Погуяне“ по червените, сини и кафяви линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ Х-1329-„за офиси, паркинг, трафопост и ФЕЦ“, кв. 104а, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Погуяне“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

*Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.*

*След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.*

Заповедта и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ ([nag.sofia.bg](http://nag.sofia.bg)) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Подуяне“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобрения ПРЗ – на ПИ с идентификатор 68134.614.1329 (за нов УПИ Х-1329 ) – имот, предмет на плана и на собствениците и носители на ОВП в ПИ с идентификатори 68134.614.1328; 68134.614.1; 68134.614.1227 –съседни на имота, предмет на плана;

Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ 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.

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

арх. Босилка Стоева

