



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“
ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-65/10.01.2025
(регистрационен индекс/гата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпило заявление Вх. № САГ23-ГРОО-2333/02.10.2023 г. от „Корнер парк“ ООД, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване за м. „Прилежащи квартали на ул. Железни врата“, кв. 65А, УПИ VIII-345–„за офиси, магазини и трафопост“ и ИПЗ за УПИ VII-23, 350–„за офиси, магазини и трафопост“, за ПИ с идентификатори 68134.614.345, 68134.614.23 и 68134.614.1350 по КККР, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документ за собственост; платежно нареждане; мотивирано предложение; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица за имота, изградена от СГКК-София; пълномощно; писмо от кмета на район „Подуяне“ под № РПД23-ГРОО-105-(1)18.09.2023 г., в което се изразява съгласие с внесеното мотивираното предложение.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № САГ24-РА53-197/21.03.2024г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-2333-(6)/22.03.2024 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителите за сведение и изпълнение на разпоредбата на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като с писмо Вх. № РПД23-ГРОО-105-(3)/16.04.2024 г. е удостоверено, че е приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП.

Със заявление Вх. № САГ23-ГРОО-2333-[8]/15.05.2024г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ИПР за УПИ VIII-345–„за офиси, магазини и трафопост“ за създаване на нов УПИ II-345 – „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII-345–„за офиси, магазини и трафопост“ и ИПЗ за УПИ VII-23,350--„за офиси, магазини и трафопост“ и нов УПИ II-345 – „за ЖС“ от кв. 65А, м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“ с приложена обяснителна записка, предварителни данни за наличните „ВиК“ мрежи и съоръжения на „Софийска вода“ АД; изходни данни от „ЕРМ Запад“ ЕАД; ГД „ГВА“ и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от отдел „БД“ при НАГ.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-2333-(9)/03.06.2024 г. проектът за ПУП-ИПРЗ е изпратен до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите страни, по реда на чл. 128, ал. 3 във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

С писмо Вх. № САГ23-ГРОО-2333-(12)/25.07.2024 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПРЗ е съобщен на заинтересованите лица и в законоустановения срок за обжалване няма постъпили възражения. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването и препис-извлечение от протокол № 5/11.07.2024 г., т. 2 на РЕСУТ.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ. Приет е с решение по протокол № № ЕС-Г-67/29.10.2024 г., т. 2, след изпълнение служебните предложения да се издаде административен акт за одобряването му.

С изпълнение на решението на ОЕСУТ е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-297414/14.11.2024 г. на АГКК.

Установено е съответствие с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Корнер парк“ ООД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.614.345 и кмета на район „Подуяне“, собственик на ПИ с идентификатори 68134.614.23 и 68134.614.1350, което се установява от представените документи за собственост и скици за имотите.

Действащият подробен устройствен план е одобрен с Решение на СОС №271/30.05.2013 г.; Решение на СОС № 541/23.07.2015 г. и заповед № РА50-204/25.02.2022г. на главния архитект на СО.

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

С проекта за ПУП – ИПР се предвижда изменение на УПИ VIII-345-„за офиси, магазини и трафопост“ за създаване на нов УПИ II-345 – „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII-345-„за офиси, магазини и трафопост“ от кв. 65А, м „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“.

Предназначението на новия УПИ II-345 „за ЖС“ е в съответствие с нормативни изисквания за устройствена зона „Смф“ по ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

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

С проекта за ПУП – ИПЗ за УПИ VII-23, 350-„за офиси, магазини и трафопост“ се предвижда промяна на конфигурацията, като се запазва високоетажното свързано застрояване със съседен УПИ III-1256 „за ЖС“. За нов УПИ II-345-„за ЖС“ се предвижда високоетажно, свободностоящо застрояване с преход в етажността – М/Г+4 с височина $H \leq 15$ и М/Г+8 с височина $H \leq 28$ от кв. 65А на м. „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“.

В УПИ се предвижда изграждане на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ за задължително осигуряване на места за паркиране в границите на урегулираните поземлени имоти.

Проектът за ПУП-ИПРЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 и ал. 5 във връзка с чл. 35, ал. 1 и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ по отношение разстояния до вътрешни регулационни линии, разстояния през дъно на УПИ през улица.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ и заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ във връзка с чл. 35, ал. 1 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона т. 12 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/29.10.2024 г., т. 2

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на УПИ VIII-345-„за офиси, магазини и трафопост“ за създаване на нов УПИ II-345 – „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII-345-„за офиси, магазини и трафопост“ от кв. 65А, м „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“ по кафявите и зелените линии, цифри, текст, зачерквания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за застрояване на УПИ VII-23,350-„за офиси, магазини и трафопост“ и нов УПИ II-345 – „за ЖС“ от кв. 65А, м „Прилежащи квартали на ул. „Железни врата“, район „Подуяне“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

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 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 одобреното ИПРЗ на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.614.345, 68134.614.23, 68134.614.1350, предмет на плана и на собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатор 68134.614.343 – съседни на имотите, 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. Богдана Панайотова



