



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

РР50-744/18.10.2021

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с Вх. № САГ21-ГР00-804/11.05.2021 г. от „Чайкафарма висококачествените лекарства“ АД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за уличната регулация (ИПУР) и изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-213,1373, кв. 3, м. „НПЗ Казичене Запад“ по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 35239.6109.213 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: скица с предложение за изменението, задание, съгласно изискванията на чл. 125 от ЗУТ, нотариален акт № 122, том I, рег. № 11347, дело № 110 от 11.08.2020 г., скица № 15-126598/09.02.2021 г. за ПИ с идентификатор 35239.6109.213 от КККР на с. Казичене, издадена Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16 от ЗКИР и пълномощно.

Със заявление Вх. № САГ21-БД00-255-[2]/05.04.2021 г. от „Чайкафарма висококачествените лекарства“ АД е представено предпроектно проучване за реализиране на инженерна инфраструктура.

Заявления с Вх. № САГ21-ГР00-804/11.05.2021 г. и САГ21-БД00-255-[2]/05.04.2021 г. са разгледани на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-27/27.04.2021 г., т. 2 от допълнителни със служебни предложения – Поради комплексния характер на предвиденото инвестиционно намерение, което е свързано с изпълнение на изисквания и норми, които имат отношение към опазване на природата и общественото здраве, да се изиска официално подробно становище от Министерството на здравеопазването, Регионална здравна инспекция (РЗИ), Регионална дирекция по околна среда и водите-София (РИОСВ-София) и „Басейнова дирекция“ по отношение на специфичните изисквания към инвестиционното намерение. След получаване на становищата експертният съвет ще разгледа отново предпроектните проучвания, имайки предвид получените становища. Да се представи становище на Дирекция „Строителство“, Отдел „Инженерна инфраструктура“ с цел допустимост и указания с какви разработки по част „ВиК“ да се съобразяват в проекта за ПУП.

Със заявление Вх. № САГ21-ГР00-1415/28.06.2021 г. е представено коригирано мотивирано предложение с искане за разрешаване изработването

на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за уличната регулация (ИПУР) и изменение на план за регулация и застрояване на УПИ I-213,1373, кв. 3, м. „НПЗ Казичене Запад“ по отношение на ПИ с идентификатор 35239.6109.213 по КKKP, район „Панчарево“ и задание, съгласно изискванията на чл. 125 от ЗУТ.

В НАГ-СО е постъпило становище с вх. № САГ21-ДРОО-1800/29.07.2021 г. от Министерството на здравеопазването относно инвестиционни намерения за изграждане на Многопрофилна болница за активно лечение „Сърце и мозък“ и „Фармацевтично производство на лекарствени средства, автоматизирани складове и логистичен център“ в УПИ I-213,1373, кв. 3, м. „НПЗ Казичене Запад“.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, както следва: отдел „Устройствено планиране“ („УП“), отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ – „Инженерни мрежи“ („БДПП-ИМ“), отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ – „Комуникации и транспорт“ на („БДПП-КТ“) и отдел „Правно-нормативно обслужване“ („ПНО“) на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „УП“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно м. 21 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 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на ПИ с идентификатор 35239.6109.213 от КKKP на с. Казичене, попадащ в границите на нови УПИ I-213 „за производство на лекарства, гараж, складове, администрация, работилница и трафопост“ и нов УПИ V-213 „за болница“, кв. 3, м. „НПЗ Казичене Запад“, район „Панчарево“ – предмет на изменението, съгласно приложените документи за собственост и скица от СГKK – София, с което е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

Разрешение да се изработи проект на ПУП-ИПРЗ е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият регулационен план за територията в обхвата на разработката е одобрен със заповед № 268/24.03.1961 г. на председател на комитета по архитектура и градоустройство, заповеди № РД-09-50-108/10.03.1997 г. и № РД-09-50-487/21.11.2000 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-290/17.11.1997 г. на кмета на район „Панчарево“.

Кадастралната карта на с. Казичене е одобрена със заповед № РД-18-77/21.12.2010 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр (АГKK).

Видно от представената скица с предложение за ПУП се предвижда изменение на план за улична регулация между о.т.201, о.т.12 и о.т.18а за привеждане в съответствие на уличните регулационни линии в съответствие с имотните и изменение на план за регулация на УПИ I-213,1373 за обособяване на нов УПИ I-213 „за производство на лекарства, гараж, складове, администрация, работилница и трафопост“ и нов УПИ V-213 „за болница“, кв. 3, м. „НПЗ Казичене Запад“ и привеждане в съответствие на регулационните линии с имотните на ПИ с идентификатор 35239.6109.213 от КKKP на с. Казичене като се засяга контактът УПИ II- „за промишленост“.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП – ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 от ЗУТ, докато по отношение на привеждане в съответствие на регулационните линии с имотните обоснова предпоставките в чл. 15, ал. 1, изречение второ във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 2 и чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 и относно обособяването на нов УПИ I-213 „за производство на лекарства, гараж, складове, администрация, работилница и трафопост“ и нов УПИ V-213 „за болница“ се разрешава с оглед на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

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

Конкретното предназначение на новото УПИ – „за производство на лекарства, гараж, складове, администрация, работилница и трафопост“ и „за болница“ е допустимо в на устройствена категория по т. 21, „Пмс“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която попадат имотите.

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.

С мотивираното предложение в частта на изменението на плана за строяване (ИПЗ) се предвижда ниско като характер и свободностоящо като начин застрояване с височина (Н)≤10,00 м. В УПИ I едно от телата на сградите е на 1 етаж с Н≤26м.

За разрешаване изработването на ПУП – ИПЗ е налице основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, както и между сградите в УПИ, както и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

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, в съответствие е с Общия устройствен план на Столична община.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № САГ21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община във връзка с чл. 135, ал. 3, чл. 15, ал. 1, изречение второ във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 2 и чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 6, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, устройствена категория по т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план – изменение на план за уличната регулация (ИПУР) между о.м.201, о.м.12 и о.м.18а и изменение на план за регулация и застрояване на УПИ I-213,1373, кв. 3, м. „НПЗ Казичене Запад“ по отношение на ПИ с идентификатор 35239.6109.213 по КККР, район „Панчарево“.

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 (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) имотът попада в устройствена зона – **„Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс)**, съгласно т. 21 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 50%; максимален коефициент на интензивност 1,5; минимална озеленена площ 35% (мин. 20% от УПИ 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; не се допускат производства с вредни отделяния и влияния върху околната среда; за **лечебни заведения за болнична помощ**, съгласно т. 3 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, се прилагат следните параметри: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт 3,0; минимална озеленена площ 30%.

Поради комплексния характер на предвиденото инвестиционно намерение, което е свързано с изпълнение на изисквания и норми, които имат отношение към опазване на природата и общественото здраве, е необходимо проектът за ПУП да се съгласува от Министерството на здравеопазването, РЗИ, „Басейнова дирекция“ по отношение на специфичните изисквания към инвестиционното намерение.

Необходимо е да се представи становище на Дирекция „Строителство“, Отдел „Инженерна инфраструктура“ с цел допустимост и указания с какви разработки по част «ВиК» да се съобразяват в проекта за ПУП.

Да се представи заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО със становище по чл. 22, ал. 3 и 4 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО.

Да се представи становище на началника на РИОСВ-София за необходимостта от извършване на екологична оценка и ОС на ПУП.

УПИ I да се отреди за ПИ с идентификатор 35239.6109.213.

2.2. Отдел „БДПП“:

- За „КТ“ – Предвидените нови входи да се представят в проекта за ПУП като изменение на регулацията. Да се представи съгласуване с „ПП“-СДВР и Д „УАТ“ за транспортен достъп.

- За „ИМ“ – Да се представят изходни данни от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и да се разработят план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. Да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД и да се разработят план-схеми за водоснабдяване и отводняване по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, съдържащи вида и техническите параметри на ВиК мрежа необходими за територията, в която попада и УПИ на възложителя. План-схемите да са разработени и съвместени със досегашни приети идейни проекти и/или план-схеми. За новопредложени трасета извън регулация да се представи регулационно обезпечаване. Всички необходими съоръжения изискващи се към ВиК мрежата да се посочат в застрояването. Изходните данни от

„ЧЕЗ Разпределение България“ АД и „Софийска вода“ АД и план-схеми за водоснабдяване и отводняване по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ от ЗУТ предварително съгласувани с експлоатационните дружества, могат да бъдат внесени от заявителите с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

2.3. Отдел „Правно-нормативно обслужване“:

На основание чл. 65, ал. 2, и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /в сила от 13.01.2017г./ проектът за ПУП следва да се съгласува преди одобряването му от СГКК – София, което се доказва с представяне на удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР. На основание чл. 116а от ЗУТ ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа.

3. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта за 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 „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 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 след 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.

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

8. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ губи правното си действие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменението на плана.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Арх. Здравко Здравков