



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

**ЗАПОВЕД**

САГ23-РА53-263/04.05.2023

(регистрационен индекс/гата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГР00-2701/13.12.2021 г. от Иван Стефанов, Елисавета Чалгаджиева-Стефанова, Георги Хаджов, Таня Иванофф, Ангелина Костова, Снежана Костова, Чавдар Костов, Зорница Георгиева и Камелия Стоянова, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „Левски – зона В“, кв. 15а, УПИ I-„за обществено обслужване“, за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.619.9202, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 10.12.21 г.; пълномощни – 9 бр.; удостоверение за наследници изх. № РОБ21-УГ51-3009/21.06.2021 г. на район „Оборище“; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; Решение № 21/01.12.2004 г. на Общинска служба по земеделие и гори община Панчарево; мотивирано предложение и обяснителна записка.

Мотивираното предложение, заедно с приложените документи са разгледани от всички отдели в дирекция „Териториално планиране“ на НАГ-СО и са изразени становища.

Подгадено е заявление вх. № САГ21-ГР00-2701-(1)/18.03.2022 г. от Таня Иванофф и Биляна Стефанова, чрез пълномощник Снежана Юркова, с което е изразено съгласие с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „Левски – зона В“, кв. 15а, УПИ I-„за обществено обслужване“, за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.619.9202, район „Подуяне“.

Съгласно действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС имотът, предмет на проекта, попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Издадена е заповед № РА50-319/29.03.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която се разрешава да се изработи проект за подробен устройствен план – Изменение на план за регулация и застрояване в обхвата на УПИ I-„за обществено обслужване“, кв. 15а, м. „Левски – зона В“, за ПИ с идентификатор 68134.619.902, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-2701-[3]/01.04.2022 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

26/28.03.2023 г., т. 9 ОЕСУТ е взел решение по служебната забележка на РЕСУТ по протокол № 1/16.01.2023 г., т. 6 да се уважи и да се отрази коректно в проекта подземното ниво на трасето на Метрополитена. Направено е служебно предложение подземното застрояване в УПИ I-9202 „за ЖС, магазини, гаражи, ПГ и ТП“ да се отрази със съществуващия колектор. Взето е решение след изпълнение на служебните предложения да се издаде административен акт за одобряването на ПУП-ИПРЗ.

За горното заявителят е информиран, с писмо изх. № САГ21-ГР00-2701-[16]/25.04.2023 г.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-2701-[17] /25.04.2023 г. и в изпълнение на решението на ОЕСУТ е представен преработен проект.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно Иван Стефанов, Елисавета Чалгаджиева-Стефанова, Георги Хаджов, Таня Иванофф, Ангелина Костова, Снежана Костова, Чавдар Костов, Зорница Георгиева, Камелия Стоянова и Биляна Стефанова, собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.619.9202, което се установява от представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирана скица.

Одобряването на проекта 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.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен с Решение № 121/30.03.2001 г. на СОС; Решение № 833/18.12.2014 г. на СОС; Решение № 296/09.07.2020 г. на СОС; заповед № РД-09-145/28.05.2005 г. на кмета на район „Подуяне“.

Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена със заповед № 18-4033/15.04.2019 г. на началник на СГКК-София.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 40%; максимален Кинт - 3; минимална озеленена площ 40%; максимална kota корниз – 26,00 м. за жилищни сгради и 32,00 м. за обществени сгради.

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I-„за обществено обслужване“, като се променя отреждането му за имота в КК за ПИ с идентификатор 68134.619.9202 и предназначението в нов УПИ I-9202-„за ЖС, магазини, гаражи, ПГ и ТП“, кв. 15а, м. Левски – зона В“. Изменя се уличната регулация при о.т.63 за създаване на нова задънена улица по о.т. 63-о.т. 63а.

Предвид горното, за одобряване на ПУП - ИПР са налице основанията по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 относно отреждане на УПИ I за ПИ 68134.619.9202 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно промяната в предназначението.

Предназначението на УПИ I-9202-„за ЖС, магазини, гаражи, ПГ и ТП“ е допустимо в устройствена зона Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът за ПУП не противоречи на 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 чрез изменение на действащата улична регулация между о.т. 63–о.т. 63а, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Предвид горното за разрешаване изработването на ПУП – ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С ИПЗ се предлага високоетажно, свързано застрояване към контактен УПИ VI-1156–„за общ. обслужване“, с етажност М/Г+2, М/Г+4, М/Г+8, Н=10, Н=15м и Н=26м., като са спазени изискванията на чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

С ИПЗ не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

За одобряване изменение на плана за застрояване е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ– съгласие на собствениците на имота.

В границите на урегулирания поземлен имот са предвидени подземни гаражи, съгласно изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесенят проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

Проектът за ПУП е съгласуван от с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД пог № 133/20.04.2022 г., „Топлофикация София“ ЕАД пог № СГ-595/15.04.2022 г., „Метрополитен“ ЕАД – 11.04.2022 г., „Софийска вода“ АД пог № ТУ-1999/04.04.2022 г.

В изпълнение изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на съществуваща гървесна растителност, заверена от отдел „БД“ на 27.05.2022 г.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ. Реализацията ѝ не предвижда изразходване на бюджетни средства на Столична община.

С оглед на горното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 във връзка със заповед № СОА21–РДО9–455/22.03.2021 г. на Кмета на Столична община, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ; чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ; устройствена категория по т. 2 от Приложение към чл. 3 ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС–Г–26/28.03.2022 г., т. 9

## **ОДОБРЯВАМ**

### **ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за регулация на м. „Левски – зона В“, кв. 15а, УПИ I–„за обществено обслужване“, нов УПИ I–9202–„за ЖС, магазини, гаражи, ПГ и ТП“ за ПИ с идентификатор 68134.619.9202 и изменение на плана за улична регулация при о.т.63 за създаване на нова задънена улица по о.т. 63–о.т. 63а, съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, текст, букви и зачертавания.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Левски – зона В“, кв. 15а, нов УПИ I–

9202-„за ЖС, магазини, гаражи, ПГ и ТП“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

*Въз основа на одобрения подробен устройствен план 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.*

*В информационната система на кадастралните, регулационни и застроителни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.*

Заповедта и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) 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 одобреното ИПРЗ – на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.619.9202, попадащ в нов I-9202-„за ЖС, магазини, гаражи, ПГ и ТП“-имот, предмет на плана и на съседни- ПИ с идентификатор 68134.619.1156, попадащ в УПИ VI-1156 „за общ. обслужване“, ПИ с идентификатори 68134.619.21, 68134.619.1185, 68134.619.1245, 68134.619.94, 68134.619.101, попадащи под улица.

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“ - Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко Здравков





C

C