



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

**ЗАПОВЕД**

САГ24-РА53-720/02.10.2024  
(регистрационен индекс/gama)

В направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГР00-1808/18.08.2021 г. от Ангел Ананиев, Емилия Стефанова, Веселин Дуфев, Теодора Тончева, Маринета Петрова, „Петрикс“ ЕООД, 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(ИПР) за м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63в, УПИ V-1124-„за офиси, магазини и складове“, VIII-568-„за офиси, магазини и складове“, УПИ IX-2140-„за производствена и складова дейност“, X-1137-„за офиси, магазини и складове“, XI-1138-„за офиси, магазини и складове“, XII-1139-„за производствена и складова дейност“ и УПИ XVI-2146-„за производствена и складова дейност“, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.600.568, 68134.600.1124, 68134.600.1137, 68134.600.1138, 68134.600.2146 и 68134.600.2147, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане; документи за собственост, скици, издадени от СГКК-София, мотивирано предложение. Допълнително са представени документи, удостоверяващи право на собственост на Петър Стоянов Петров, Петър Петров Петров, Румина Петрова Жентон и Алексей Стефанов и удостоверение за наследници, обяснителна записка.

Със заповед № РА50-830/23.09.2022 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на мотивираното предложение.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1808-[4] /25.10.2022 г. кметът на район „Подуяне“ ни информира за проведена процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Изработеният проект за ПУП е внесен със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1808-(15)/06.03.2023 г. с искане за одобряването му.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЕРМ Запаг“ ЕАД под № 10.010/13.04.2023 г.; представени са изходни данни и съгласуване от „Софийска вода“ АД под № ТУ-1194/27.02.2023 г. и съгласуване с ДП „НКЖИ“. Към проекта са представени: експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 27.03.2023 г. със забележка: „Дърветата от № 6 до № 10 да се компенсират 1:3“, предварителен договор по чл. 15,

ал. 3 от ЗУТ от 13.01.2023 г. с нотариална заверка на подписите на всички собственици на имотите за създаване на проектен УПИ V-568, 1124, 1138, 2146, 2147; становище на РИОСВ – София изх. № 11823-5825/03.07.2024 г.; ПУП в цифров вид и удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта.

Проектът е разгледан и съгласуван от дирекциите на НАГ.

Проекта за ИПРЗ е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Проектът разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-85/07.11.2023 г., т.26.

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 заинтересовани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, като собственици на ПИ с идентификатори 68134.600.568, 68134.600.1124, 68134.600.1137, 68134.600.1138, 68134.600.2146 и 68134.600.2147.

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

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

Действащия подробен устройствен план за територията е одобрен с решения на Столичен общински съвет, както следва: № 493/27.09.2012 г.; № 271/30.05.2013 г.; № 53/06.02.2020 г.

С проекта се предвижда изменение на действащ план за регулация на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 638 в обхвата на УПИ V-1124-„за офиси, магазини и складове“, УПИ VIII-568-„за офиси, магазини и складове“, УПИ IX-2146-„за производствена и складова дейност“, УПИ X-1137-„за офиси, магазини, складове и жилища“, УПИ XI-1138-„за офиси, магазини и складове“, УПИ XII-1139-„за производствена и складова дейност“ и УПИ XVI-2146-„за производствена и складова дейност“ и на контактен УПИ VI-1243-„за офиси, магазини и складове“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.600.568, 68134.600.1124, 68134.600.1137, 68134.600.1138, 68134.600.2146 и 68134.600.1147, за образуване на нови УПИ V-568,1124,1138,2146,2147-„за ЖС и магазини“, УПИ IX-2146-„за ЖС, магазини и офиси“ и УПИ X-1137-„за ЖС, магазини и офиси“, район „Подуяне“. За създаване на нов УПИ V-568,1124,1138,2146,2147-„за ЖС и магазини“ е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Транспортният достъп към новообразуваните УПИ се осигурява от действаща улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Изменя се планът за застрояване с предвиждане на ново високоетажно застрояване на сграда със смесено предназначение в УПИ X-1137-„за ЖС, магазини и офиси“, свързано със сградата в нов УПИ V-568,1124,1138,2146,2147-„за ЖС и магазини“, и ново високоетажно застрояване в нов УПИ IX-2146-„за ЖС, магазини и офиси“, свързано със сградата в нов УПИ V-568,1124,1138,2146,2147-„за ЖС и магазини“

С проекта за ПУП – ИПЗ не се допускат намалени разстояния към регулаци-

онни граници и между сградите, включително през улица.

Паркирането се осигурява в границите на УПИ с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазена нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица 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, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

По действащия ОУП на СО имотите – предмет на плана попадат в „Смесе-на многофункционална зона“ („Смф“) и „Жилищна зона с преобладаващо високое-тажно застрояване“ (Жз). Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ и предвиденото застрояване са в съответствие с устройствените зони, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове. 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-РД09-455/22.03.2021 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. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, 4 и 5 и чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствени категории по т. 1 и т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 към ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-85/07.11.2023 г., т. 26

## ОДОБРЯВАМ

### ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63В, УПИ V-1124-„за офиси, магазини и складове“, VIII-568-„за офиси, магазини и складове“, УПИ IX-2146-„за производствена и складова дейност“, УПИ X-1137-„за офиси, магазини, складове и жилища“, УПИ XI-1138-„за офиси, магазини и складове“, УПИ XII-1139-„за производствена и складова дейност“ и УПИ XVI-2146-„за производствена и складова дейност“ и на контактен УПИ VI-1243-„за офиси, магазини и складове“, за поземлени имоти с идентификатори 68134.600.568, 68134.600.1124, 68134.600.1137, 68134.600.1138, 68134.600.2146 и 68134.600.1147, за образуване на нови УПИ V-568,1124,1138,2146,2147-„за ЖС и магазини“, УПИ IX-2146-„за ЖС, магазини и офиси“ и УПИ X-1137-„за ЖС, магазини и офиси“, район „Подуяне“, съгласно приложения проект по зелените линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 63В, нови УПИ V-568,1124,1138,2146,2147-„за ЖС и магазини“, УПИ IX-2146-„за ЖС, магазини и офиси“ и УПИ X-1137-„за ЖС, магазини и офиси“, съгласно прило-

жения 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.*

*В информационната система на кадастралните и регулационни 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.

2147  
2219  
Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Погуяне“ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобреното ИПРЗ – на собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.600.568, 68134.600.1124, 68134.600.1137, 68134.600.1138, 68134.600.2146 и 68134.600.1147, предмет на плана и на собствениците и носители на ОВП на съседни ПИ с идентификатори 68134.600.566, 68134.600.1243, 68134.600.2148, 68134.600.569, 68134.600.2233, 68134.600.2112.

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 „Погуяне“ 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. Богдан

