



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-762/17.11.2025
(регистрационен индекс, дата)

В направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ25-ГРОО-1950/19.09.2025 г. от „Николекс“ ЕООД, с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ II- 861 „за офиси, ЖС и магазини“, (ПИ с идентификатор 68134.610.861 по КККР), кв. 12г, м. „Суха река-запад“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; документи за собственост; скица, издадена от СГКК – гр. София; пълномощно; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документ за платена такса за административна услуга; писмо от „ГИС София“ ЕООД с изх. №ГУС25-68-00-453/1/22.05.2025г.

Съгласно 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).

Представено е становище на главен архитект на Столична община в съответствие с изискванията на чл. 135, ал. 4, т.1 от ЗУТ.

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. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Николекс“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.610.861 по КККР на район „Подуяне“-СО, съгласно представените документи за собственост и скица.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

Действащият подробен устройствен план на м. „Суха река- Запад“ е одобрен с Решение №325 по протокол 40 от 27.06.2013г. на СОС и изменен със заповед № РА50-916/30.11.2018г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по

чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С мотивираното предложение за изменение на плана за регулация на УПИ II- 861 "за офиси, ЖС и магазини" се предвижда промяна в отреждането и предназначението му, като се образува нов УПИ II- 861 „за ЖС“, кв. 12г, м. „Суха река-Запад“, без изменение на регулационните граници, които съвпадат с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.610.861 по КККР.

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

За разрешаване изработването на ИПР е налице основанието по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът с одобряване на кадастралната карта за територията относно отреждането на УПИ за имота в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно определяне на конкретното му предназначение.

С мотивираното предложение за ПУП-ИПЗ в нов УПИ II-861 „за ЖС“, кв. 12г, м. „Суха река-запад“ се предвижда изграждането на нова сграда на основното застрояване. Сградата е с указано високо като характер застрояване с $k.k \leq 26m$.

За осигуряване на места за паркиране и гарирание се предвижда едно ниво подземни гаражи (ПГ), с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

На основание чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, в частта му относно наличието на свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота, изработването на работен устройствен план е задължително за определяне на кога корниз и конкретното разположение на строежа и начина на застрояване.

Проектът да се изработи при спазване изискванията на чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, като с работния устройствен план се определи разположението и очертаването на сградите в план. Да се котира минимално изискуемите разстояния. В РУП да се покажат необходимите силуети от всички страни на новопроектираната сграда, както и напречни разрези, които да изяснят максималната височина на различните обеми на сградата в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка с околните сгради с оглед правилно архитектурно-пространствено оформяне и отразяване на теренните нива и подземните етажи в М 1:500.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ по отношение на свързаното застрояване, чл. 31 ал. 5 от ЗУТ за дълбочината на основното застрояване, чл. 32 от ЗУТ за изискуващото се разстояние между жилищните сгради през улица на УПИ.

Предвиденото предназначение и ново застрояване в новия УПИ са допустими в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение 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 становище по чл. чл. 135, ал. 4, т.1 от ЗУТ,

чл. 135, ал. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5, чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) в териториален обхват: УПИ II- 861 "за офиси, ЖС и магазини", (ПИ с идентификатор 68134.610.861 по КККР), кв. 12г, м. „Суха река-Запад“, район „Подуяне“.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на дирекциите в направление „Архитектура и градоустройство“:

По ОУП на СО – „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%(мин. 25% от озеленената площ е с висока гървесна растителност).

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и работен устройствен план, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н“ на новото застрояване, като на чертежа се покаже и застрояването в съседните УПИ, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП, а строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците.

Предвид указаното свързано застрояване на страничната регулационна линия, при изработването на проекта следва калканните стени на сградите в УПИ II-861 „за ЖС“, УПИ I-867, УПИ XIV-867 и УПИ III-868 да се покрият изцяло, както в хоризонтално, така и във вертикално отношение, съгласно изискването на чл. 21, ал. 2, изр. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП подлежи на съгласуване със „Софийска вода“ АД, „ЕРМ Запад“ ЕАД и представяне на изходни данни.

Съгласуваният от „Софийска вода“ АД и „ЕРМ Запад“ ЕАД проект за ИПРЗ и РУП с изходни данни може да бъдат внесени от заявителя с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

Проектът за ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване, съгласно Наредба № 8 за ОСУП. Към РУП да се представи геодезическо заснемане на поземлените имоти и съществуващите сгради, съгласно чл. 61, ал. 3, т. 1 от Наредба № 8 за ОСУП. На основание чл. 116а от ЗУТ, ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“: На основание чл. 116а от ЗУТ проекта за ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа. Да се спази чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

3. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта за изменение на

подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

4. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация на район „Подуяне“ 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.

5. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителя, предвид представените доказателства за платена такса от 150 лв. (сто петдесет лева), съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

6. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Подуяне“ за сведение и изпълнение.

7. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ 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.

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

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:



ЕВ