



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-635/21.10.2025г

(регистрационен индекс, гата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-314/14.02.2025 г. от Яна Семерджиева, Стефанка Найденова, Лиляна Димитрова, Илиан Димитров, Найден Найденов, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване на м. „Левски-Зона В“, кв. 33, УПИ IV–„за ЖС“, УПИ V–„за „ЖС“, УПИ VI–„за ЖС“, УПИ VII–„за ЖС“, УПИ VIII–„за тр.пост и озеленяване“, изменение на улична регулация от о. т. 105 до о.т. 106 за поземлен имот с идентификатор 68134.609.733, изменение на плана за регулация на контактни УПИ I-91 и II-708, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; касов бон; пълномощно; задание; скица № 15-287214/21.03.2024 г. на СГКК-София; Решение № 4005 на Общинска служба по земеделие и гори община Панчарево.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-314-/1/14.03.2025 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Подуяне“ за становище по направеното искане и изменение на уличната регулация.

С писмо вх. № САГ25-ГР00-314-/2/29.04.2025 г. е изразено положително становище от кмета на район „Подуяне“ по мотивираното предложение.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-314-/3/22.05.2025 г. заявителите са уведомени, че следва да представят удостоверение за наследници на Димитър Белов, видно от справка в „Софкар“ или други доказателства, доказващи качеството на заинтересовани лица на заявителите.

Със заявление вх. № САГ25-ГР00-314-/4/ 17.09.2025 г. е представен документ за собственост, доказващ правото на собственост върху имота.

Представено е положително становище от 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 заинтересовани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Яна Семерджиева, Стефанка Найденова, Лиляна Димитрова, Илиан Димитров, Найден Найденов, собствениците на ПИ с идентификатор 68134.609.733, което се установява от представените документи за собственост, скица и комбинирана скица на имотите.

С оглед горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на кмета на Столична община на чл. 135, ал. 3 от ЗУТ.

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

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен с Решение на СОС № 121/30.03.2001 г. на главния архитект на СО.

Видно от представеното мотивирано предложение се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ IV-„за ЖС“, УПИ V-„за „ЖС“, УПИ VI-„за ЖС“, УПИ VII-„за ЖС“, УПИ VIII-„за тр.пост и озеленяване“ за създаване на нов УПИ V-733-„за ЖС“, VIII-„за тр.пост“ и остатъчен УПИ IV-„за ЖС“ по имотните граници на поземлен имот с идентификатори 68134.609.733 по КККР в кв. 33, което води до изменение на плана за регулация на контактни УПИ I-91 и II-708 и изменение на улична регулация от о. т. 105 до о.т. 106, м. „Левски –зона В“, район „Подуяне“.

За одобряване на проекта за ИПР за нов УПИ V-733-„за ЖС“ не се изисква представяне на предварителен договор по чл.15, ал. 3 от ЗУТ тъй като собствеността върху имота се притежава от едни и същи лица.

Лицето (изход) към улица на 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.

Предвид гореизложеното, основание за разрешаване изработването на проект за ИПР са нормите на чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение отреждането на УПИ за имота в КК, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение съвместяването на регулационните граници на УПИ с имотните граници по КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на конкретизиране на предназначение.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение на плана за застрояване.

С мотивираното предложение за изменение на плана за застрояване в нов УПИ V-733-„за ЖС“ от кв. 33, м. „Левски –зона В“, район „Подуяне“ се предвижда изграждане на сгради, разположени свободно като начин на застрояване и указани като средно по характер застрояване, с максимална височина $H_{kk}=15$ м.

За разрешаване изработването на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Проектът за ИПЗ следва да се изработи при спазване нормите на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискуемите разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между сградите в съседни УПИ през страничните регулационни граници и дълбочината на основното застрояване, както и чл. 32, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през улица и през гръно на УПИ.

Следва да се спази чл. 43 от ЗУТ по отношение на осигуряването на местата за паркиране в рамките на новообразуваните УПИ.

Предвиденото предназначение и ново застрояване в новия УПИ са допустими в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 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.

Заявителите са пожелали да им бъде разрешено да възложат за своя сметка изработването на проекта за подробен устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно и е в съответствие с ОУП на СО/2009 г., с което е спазено изискването на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 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 от ЗУТ, устройствена категория по т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване на м. „Левски-зона В“, кв. 33, УПИ IV-„за ЖС“, УПИ V-„за „ЖС“, УПИ VI-„за ЖС“, УПИ VII-„за ЖС“, УПИ VIII-„за тр.пост и озеленяване“, ИПР на контактни УПИ I-91 и II-708, изменение на улична регулация по о. т. 105 до о.т. 106, за поземлен имот с идентификатор 68134.609.733, район „Подуяне“.

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 - „Жилищна зона с преобладаващокомплексно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 50%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 2,5; минимална озеленена площ 35%, (мин 50% от озеленената площ е с висока гървесна растителност); максимална kota корниз 15м. (за жилищни сгради) и 20м. (за обществени сгради).

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояване следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 на МРРБ и Наредба №8 за ОСУП. Да се спази чл. 116а от ЗУТ. В ИПЗ да се предвиди застрояване в УПИ VIII-„за трафопост“.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“: Да се представят изходни данни от „ЕРМ-Запад“ ЕАД и „Софийска вода“ АД.

Изходните данни от „ЕРМ Запад“ ЕАД и „Софийска вода“ АД със съгласувани проекти 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 4 от ЗУТ.

2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ – Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от НССПKKKP за приемане на проекта от СГКК-София. Да се спази чл. 116а от ЗУТ.

3. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта на 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 на дирекция „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 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.

6. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите, предвид представените доказателства за заплатена 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 „Подуяне“ за сведение и изпълнение.

8. 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.

9. 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:

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ

