СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-73/21.01.2026г.
(регистрационен индекс, дата)

В направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ24-ГР00-2209/08.10.2024 г. от „ТБ Левски" ООД, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване за поземлен имот с идентификатор 68134.601.398 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), район „Подуяне", включен в състава на УПИ VII-„за детска градина", кв. 21, м. „ж.к. Левски-Зона Г".

Към заявлението са приложени: касов бон; задание; мотивирано предложение; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица за ПИ с идентификатор 02659.601.398, издадена от СГКК – гр. София; документ за собственост; пълномощно.

С писмо изх. № САГ24-ГР00-2209-/2/26.03.2025 г. вр. и. д. главен архитект на СО е изискал от кмета на район „Подуяне" становище по искането за допускане на устройствена процедура – ИПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.601.398, включен в УПИ VII-„за детска градина", кв. 21, м. „ж.к. Левски-Зона Г" и образуване на нови УПИ VII-„за детска градина" и УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини".

С писмо вх. № САГ24-ГР00-2209-/3/28.04.2025 г. кметът на район „Подуяне" е посочил, че ПИ с идентификатори 68134.601.225, 68134.601.398 и 68134.601.397 са предвидени за включване в програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО, тъй като район „Подуяне" има намерение за реализиране на детска градина в обхвата на УПИ VII-„за детска градина", кв. 21, м. „ж.к. Левски-Зона Г", както и възразява срещу мотивираното предложение за разрешаване на устройствена процедура за изработване на ПУП – ИПРЗ за УПИ VII-„за детска градина", кв. 21, м. „ж.к. Левски-Зона Г", ПИ с идентификатор 68134.601.398 и образуване на нов УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини".

Мотивираното предложение и писмото на кмета на район „Подуяне" са разгледани на заседание на ОЕСУТ, с протокол № ЕС-Г-51/30.07.2025 г., т. 21 ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ24-ГР00-2209-/4/18.08.2025 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на кмета на район „Подуяне" и до заявителя и искане за

препотвърждаване относно започнала отчуждителна процедура за реализация на предвидената детска градина.

С писмо вх. № САГ24-ГР00-2209-/5/18.09.2025 г. кметът на район „Подуяне" е информирал, че ПИ с идентификатор 68134.601.398 е посочен за отчуждаване, съгласно писмо изх. № РПД24-ВК08-1307-/3/05.02.2025 г. във връзка със заповед № СОА25-РД91-23/27.01.2025 г. на кмета на СО за сформиране на работна група относно постъпили предложения за включване в Годишна програма за придобиване, управление и разпореждане.

Мотивираното предложение е разгледано отново на заседание на ОЕСУТ, с протокол № ЕС-Г-95/13.11.2025 г., т. 3 от дневния ред, като е взето решение: „Във връзка с отрицателното становище на кмета на район „Подуяне", както и с представеното от него писмо до кмета на Столична община относно отчуждаване на имота, ОЕСУТ не дава съгласие по настоящата разработка."

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на проект за ПУП-ИПРЗ е подадено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от собственика на ПИ с идентификатор 68134.601.398 от кв. 21, м. „ж.к. Левски-Зона Г", съгласно представения документ за собственост и скица на имота.

Действащият ПУП за кв. 21, м. „ж.к. Левски-Зона Г" е одобрен с Решение № 4 по протокол № 23 от 19.03.2001 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.31.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С представеното мотивирано предложение се иска разрешаване изработването на проект за ИПРЗ на УПИ VII „за детска градина", като се предлага урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.601.398 по границите му в кадастралната карта, с изключение на частта, попадаща под улица, за образуване на нов УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини", като се предлага застрояване с високо етажна, свободно стояща жилищна сграда М/Г+8. Останалата част от УПИ VII запазва границите и предназначението си.

С мотивираното предложение следва да се докаже основание за разрешаване на конкретното искане при спазване на всички законови изисквания за целесъобразно и законосъобразно устройство на територията.

Искането е направено на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, но скицата-предложение е в несъответствие с разпоредбите на чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ.

Имотът на „ТБ Левски" ООД попада в кв. 21, м. „ж.к. Левски-Зона Г" , който се намира в зона „Жк".

Съгласно действащия ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване" /"Жк"/, съгласно т. 2 от Приложението към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Квартал 21 на м. „Левски-Зона Г" попада в зони „Жк" и „Тго", която зона „Жк", съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО изисква изработване на ПУП по чл. 22, ал. 4 от ЗУТ за преструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко един квартал. Представеното мотивирано предложение касае само ПИ с идентификатор 68134.601.398.

За горецитирания имот не е предвидено отреждане за комплексно застрояване по смисъла на § 5, т. 23 от ДР на ЗУТ, което не изключва приложимостта на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, доколкото с мотивираното предложение се предвижда ново застрояване в жилищния комплекс.

В § 5, т. 24 от ДР на ЗУТ е дадена легална дефиниция на понятието „преструктуриране на жилищни комплекси", какъвто е „ж.к. Левски-Зона Г", като това представлява промяна на структура и застрояване, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение, въз основа на ПУП.

Освен това на основание чл. 14, ал. 2 от Наредба № 7 в площта на жилищните територии, каквато е територията на кв. 21 се включват жилищни терени, терени за обществени и обслужващи сгради, терени за улици и паркинги и терени за обществени озеленени площи, което обезпечава баланса на територията и осигуряването му с терени за жилищно строителство и терени с обслужващи дейности.

С представеното мотивирано предложение за урегулиране на ПИ с идентификатор68134.601.398 „за ЖС и магазини" ще наруши баланса между жилищните и обслужващите площи и ще компрометира възможността в останалата част от УПИ VII да се реализира застрояване „за детска градина".

В тази връзка е представено становище от кмета на район „Подуяне", като възразява срещу мотивираното предложение за разрешаване на устройствена процедура за изработване на ПУП – ИПРЗ за УПИ VII-„за детска градина", кв. 21, м. „ж.к. Левски-Зона Г", ПИ с идентификатор 68134.601.398 и образуване на нов УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини".

Предвид горното, не е налице основание за разрешаване изработване на ПУП – ИПРЗ на УПИ VII „за детска градина", за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.601.398 в нов УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини".

Искането противоречи на нормата на чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ и Глава четвърта, част втора от Наредба № 7.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ; чл. 134, чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ, устройствена зона т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, писма вх. № САГ24-ГР00-2209-/3/28.04.2025 г. и вх. № САГ24-ГР00-2209-/5/18.09.2025 г. на кмета на район „Подуяне" и протокол на ОЕСУТ № № ЕС-Г-95/13.11.2025 г., т. 3

ОТКАЗВАМ:

Да разреша изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване на УПИ VII „за детска градина", кв. 21, м. „ж.к. Левски-Зона Г", кв. 21, за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.601.398 по границите му в кадастралната карта, с изключение на частта, попадаща под улица, за образуване на нов УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини", като се предлага застрояване с високо етажна, свободно стояща жилищна сграда М/Г+8, по внесено от заявителя „ТБ Левски" ООД мотивирано предложение.

Настоящата заповед е неразделна част от административна преписка № САГ24-ГР00-2209/2024 г.

Заповедта да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. § 4, ал. 2 от ДР на ЗУТ от район „Подуяне".

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" на Столична община.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА: