



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ24-ГР00-2870-27.12.2024 / *21.09.2026*
(регистрационен индекс, дата)

В направление „Архитектура и градоустройство“, сега направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ24-ГР00-2870/27.12.2024 г. от Владимир Вълканов, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ V-60–„за хотел, автосервиз, магазин, ресторант, склад, офиси и трафопост“ кв. 28а, м. „к-с Ботевградско шосе“ за поземлен имот с идентификатор 68134.604.60.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса; документ за собственост; скица, издадена от СГКК-гр. София, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, мотивирано предложение.

Мотивираното предложение е разгледано от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-10/04.03.2025 г., т. 2, като са дадени задължителни предписания, за което заявителя е уведомен с писмо изх. № САГ24-ГР00-2870-/2/11.03.2025 г.

С писмо изх. № РПД25-ВК08-57-/5/05.03.2025 г. кметът на район „Подуяне“ изразява категорично несъгласие с предвижданията на представеното мотивирано предложение.

Със заявление вх. № САГ24-ГР00-2870-/3/23.04.2025 г. от Владимир Вълканов е представил геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверена от НАГ, сега НГПР на 12.02.2024 г.; положително становище рег. № 433200-39088/04.04.2025 г. на МВР-СДВР-отдел „Пътна полиция“ относно част ПТКП; съгласуване от дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО съгласно протокол № 13/01.04.2025 г. и от „Център за градска мобилност“ ЕАД на 15.04.2025 г.; становище рег. № 561401-142/23.04.2025 г. на МВР-ГД „ПБЗН“ и ново мотивирано предложение.

Представеното мотивирано предложение и допълнителни документи са разгледани на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-48/22.07.2025 г., т. 16 отново са дадени задължителни предписания, като с писмо изх. № САГ24-ГР00-2870-/5/20.08.2025 г. копие от протокола е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

Допълнително с писмо изх. № САГ24-ГР00-2870-/4/01.08.2025 г. от кмета на район „Подуяне“ е изискано становище по преработеното мотивирано предложение.

С писмо изх. № РПД25-ГР00-116-/1/10.11.2025 г. главният архитект на район „Подуяне“ е информирал, че скицата-предложение е разгледано на заседание на РЕСУТ с протокол № 11/23.10.2025 г., т. 2 със служебни забележки.

Със заявление вх. № САГ24-ГР00-2870-/6/11.11.2025 г. от „ВБВ Комерс“ ЕООД, „ВБВ Трейдинг“ ЕООД и Владимир Вълканов са представени документи за собственост-2

боя; решение от 14.10.2014 г. на СРС по гр. дело № 25331/2014 г. , III отделение; договор за доброволна делба на недвижим имот – акт № 6, том I, рег. № 514/30.01.2015 г.; актуално състояние на „ВБВ Комерс“ ЕООД, „ВБВ Трейдинг“ ЕООД.

Със заявление вх. № САГ24-ГРОО-2870-/8/18.11.2025 г. е представен в цялост договор за доброволна делба на недвижим имот – акт № 6, том I, рег. № 514/30.01.2015 г. и решение от 14.10.2014 г. на СРС по гр. дело № 25331/2014 г. , III отделение за прекратяване брак, сключен между Теодора Вълканова и Владимир Вълканов.

С писмо изх. № САГ24-ГРОО-2870-/9/19.12.2025 г. от ОП „Софияплан“ е изискано служебно да се изработи транспортно проучване за кв. 28 и кв. 28а, м. „к-с Ботевградско шосе“ във връзка със становището на районната администрация.

С писмо рег. № СПЛ25-ГРОО-10-/1/20.01.2026 г. ОП „Софияплан“ е информирало, че предстои открита процедура по ЗОП, след утвърден график и посочен редът.

С писма вх. № САГ24-ГРОО-2870-/11/02.02.2026 г. и вх. № САГ24-ГРОО-2870-/12/02.04.2026 г. заявителите са изразили желание за приключване на процедурата по административната преписка, с издаване на административен акт за разрешаване изработване на ПУП.

По ОУП на СО имотът, предмет на плана попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с параметри – максимална плътност на застрояване до 40% максимален коефициент на интензивност до 3; минимална озеленена площ от 40%; к.к. 26 за жил. сгр., 32 за общ. сгр.; устройствена зона „Тзв“, съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО,

Представено е положително становище от вр. и. д. 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 „ВБВ Комерс“ ЕООД, „ВБВ Трейдинг“ ЕООД и Владимир Вълканов, собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.604.60, което се установява от приложените документи за собственост и скици от СГКК-София.

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

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

Действащият план на територията е одобрен със заповед № РД-09-50 634/23.09.2004 г. на главния архитект на София.

Видно от представеното мотивирано предложение се предвижда изменение на план за регулация на УПИ V-60, общ. за хотел, автосервиз, магазин, ресторант, склад, офиси и трафопост“, кв. 28а, м. „к-с Ботевградско шосе“, като се създават два нови УПИ V-60 „за ЖС, магазини и подземни гаражи“ и УПИ VI-„за озеленяване и техническа инфраструктура“.

Отреждането и предназначението на новосъздадените УПИ V-60 „за ЖС, магазини и подземни гаражи“ и УПИ VI-„за озеленяване и техническа инфраструктура“ са в съответствие с действащата кадастрална карта и нормативните изисквания за устройствена зона (Жк) и (Тзв) по ОУП на СО.

Лицето (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.

Предвид гореизложеното, основание за одобряване 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 и чл.134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на конкретното предназначение „за ЖС, магазини и подземни гаражи“.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение на застрояването. Видно от представения проект за ИПЗ в нов УПИ V-60 „за ЖС, магазини и подземни гаражи“ се предвижда свободно стояща сграда М; М+3; М+5; М+7, с макс. к.к. до 19,50м.

Застрояването е допустимо в устройствена зона „Жк“, при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

Паркирането се осигурява в рамките на УПИ, като са предвидени места за паркиране, с което е спазена разпоредбата на чл. 43 от ЗУТ.

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

Предвид горното, за одобряване на ИПЗ е налице нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009г. на МС, мотивираното предложение 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.

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.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 3 и ал. 4, т. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с 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. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ във връзка с чл. 35, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и 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, устройствена категория по т. 2 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПЗ) в териториален обхват: УПИ V-60–„за хотел, автосервиз, магазин, ресторант, склад, офиси и трафопост“ кв. 28а, м. „к-с Ботевградско шосе“, район „Подуяне“–Столична община.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на направление „Градско планиране и развитие“, както следва:

По ОУП на СО имотът попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Ж), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с параметри – максимална плътност на застрояване до 40%; максимален коефициент на интензивност до 3; минимална озеленена площ от 40%; к. к. 26 за жил. сгр., 32 за общ. сгр.; устройствена зона „Тзв“, съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 116а от ЗУТ. Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

Проектът да се съгласува със „Софийска вода“ АД, „ЕРМ запад“ ЕАД и „Топлофикация София“ ЕАД.

Изходните данни от „ЕРМ Запад“ АД, „Софийска вода“ АД и „Топлофикация София“ ЕАД 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.

Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта и действащ застроителен и регулационен план, да се спазят нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за ОСУП. Задължително на чертежа да се покаже застрояването в съседните УПИ, включително и през улица, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП. Да се обозначат техническите характеристики на прилежащите улици. В частта изменение на плана за застрояване да се укажат устройствените показатели на зоната, отразени в таблицата с устройствените параметри и матрицата към ИПЗ.

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. 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 „Градско планиране и развитие“ на Столична община.

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

6. 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 „ПОК“ на направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община.

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

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ