СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-776 / 19.10.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В направление „Архитектура и градоустройство", сега направление „Градско планиране и развитие" на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ24-ГР00-2752/10.12.2024 г. от Лилия Христова, с искане за одобряване на проект за изменение на план за застрояване (ИПЗ) и работен устройствен план (РУП) в обхвата на УПИ I-713, УПИ II-714 и УПИ III-715, ПИ с идентификатори 68134.600.713, 68134.600.714 и 68134.600.715, кв. 23, м. „ж.к. Хаджи Димитър", район „Подуяне". Заявлението е по реда на чл. 135а, ал. 3 от ЗУТ.

Към заявлението са представени: платежно нареждане; документи за собственост; пълномощно; скици на имотите от АГКК; комбинирана скица; ПУП и подробно геодезическо заснемане, експертна оценка на съществуващата дървесна растителност.

Впоследствие е подадено ново заявление рег. № САГ24-ГР00-2752-/2/04.03.2025 г. от Лилия Христова, с искане за одобряване на ПУП - ИПЗ и РУП само за УПИ II-714, ПИ с идентификатор 68134.600.714 по КККР, кв. 23, м. „ж.к. Хаджи Димитър", по реда на чл. 135а, ал. 3 от ЗУТ.

Внесеният проект за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-48/22.07.2025 г., т. 18 становището на ОЕСУТ е следното: „С настоящият внесен проект за РУП се предвижда котиране в хоризонтално и вертикално отношение на калканните стени. Определя се формата и наклона на покривите. С внесения проект за РУП се определя дълбочина и височина на калкана, както и се определя вида на покрива, поради което собствениците и носители на ограничени вещни права в УПИ I-713 и УПИ III-715, кв. 23 се явяват заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 5 от ЗУТ.

Предвид горното, за да бъде приложима нормата на чл. 135а, ал. 1 от ЗУТ при разрешаване изработването на ПУП и чл. 128, ал. 14 от ЗУТ за съобщаване на проекта, следва да се представи съгласие с производството от собствениците и носители на ограничени вещни права в УПИ I-713 и УПИ III-715, кв. 23. В противен случай, производството следва да върви по общия ред със заповед за разрешаване изработването на проект за ПУП по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ."

С писма с изх. № САГ24-ГР00-2752-/1/19.02.2025г., № САГ24-ГР00-2752-/3/18.03.2025г. и № САГ24-ГР00-2752-/6/31.07.2025г. на заявителя са изпратени указания за отстраняване на технически забележки по проекта, както и необходимостта от представяне на допълнителни документи.

Със заявление с Вх. САГ24-ГР00-2752-/7/14.01.2026г. е представен коригиран проект за изменение на план за застрояване и работен устройствен план само за УПИ II-714 от кв. 23, м. „ж.к. Хаджи Димитър", документи за собственост, скица на имота от СГКК, декларация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за липса на съществуваща растителност в ПИ с идентификатор 68134.600.714, заверена на 19.01.2024 г.

Проектът за ПУП е разгледан от дирекциите в НГПР.

С писмо с изх. № САГ24-ГР00-2752-/8/16.02.2026г. проектът за ПУП е изпратен в район „Подуяне" за съобщаване на заинтересованите лица.

С писмо с Вх. № САГ24-ГР00-2752-[9]/01.07.2026г. главният архитект на район „Подуяне" е удостоверил, че проекта за ИПЗ и РУП е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок за обжалване са постъпили два броя възражения. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването.

Проектът за ПУП и постъпилите възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-36/28.08.2026 г., т. 12 ОЕСУТ е изразил становище за неоснователност на подадените възражения, тъй като с внесеният проект за ПУП не се променя характера и начина на застрояване между УПИ II-714 и УПИ I-713 и УПИ III-715. С проекта за РУП се конкретизират размерите на калканите на УПИ II-714 към УПИ I-713 и УПИ III-715. Отстоянията между сградата на основното застрояване в УПИ II-714 към съседните сгради до странични регулационни линии и през дъно са в съответствие с нормата на чл. 31, ал. 2 и чл. 32 от ЗУТ. Предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП-ИПЗ и РУП за УПИ II-714, кв. 23, м. „ж.к. Хаджи Димитър" е направено от Лилия Христова, собственик на ПИ с идентификатор 68134.600.714, заинтересовано лице по чл.131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, съгласно приложените документи за собственост и скица на имота.

Одобряването на проекта е от компетенциите на кмета на Столична община на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

Спазени са административно производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, внесен е проект при условията на чл. 135а от ЗУТ и същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Проектът за ПУП-ИПЗ и РУП се процедира в условията на чл. 124а, ал. 8 от ЗУТ по прилагане на действащ ПУП, одобрен с Решение No341 по протокол № 77 от 25.05.2023 г. на СОС.

На основание чл. 124а, ал. 8 от ЗУТ за изработване на проект за работен устройствен план по прилагане на действащ ПУП не е необходимо издаване на разрешение.

Действащия подробен устройствен план за територията е одобрен с Решение на СОС № 341 по протокол № 77/25.05.2023 г.

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

По действащия ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009г. на МС, УПИ II-714, поземлен имот с идентификатор 68134.600.714, предмет на плана,

попада в урбанизирана територия в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване" (Жк), с устройствени параметри, съгласно категория т. 2 от Приложението към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО.

Предвид горното с проекта е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

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

С проекта за ИПЗ се предвижда високо застрояване с преход в етажността, с височина до 21,50 м. и запазване на свързано застрояване към съседните сгради в УПИ I-713 и УПИ III-715, предвидено по действащия ПУП, при спазване на изискванията на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ.

Основание за изменение на плана за застрояване е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

В границите на УПИ II-714 са предвидени подземни гаражи, с което е спазена разпоредбата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ по отношение на изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници и чл. 32 от ЗУТ относно разстоянията между сградите през дъно и улица.

Предвид горното, с проекта за ИПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, 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 РУП в случая е задължително за определяне на конкретното разположение на строежа и начина на застрояване. Налице е и основанието по чл. 113, ал. 1 и 5 от ЗУТ по искане на заявителя проектът за РУП да се изработи едновременно с ИПЗ.

По искане на собствениците на имота – предмет на плана се конкретизира действащия план за застрояване предвид наличието на свързано застрояване в повече от два УПИ, като се определя точното разположение и очертание на сградите и минималните разстояния между тях, до регулационните граници, както и през улица. Изработени са и необходимите силуети и разрези, които изясняват максималните височини на сградите, броя на етажите, както и формата и наклона на покривите, съобразно нормата на чл. 113, ал. 4 от ЗУТ.

РУП регламентира застрояването при условията на чл. 113, ал. 2 и ал. 4 и при спазване на нормите на чл. 31, ал. 2 и чл. 32 от ЗУТ.

Спазена е нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, като се предвижда покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение.

С проекта за РУП са спазени и нормите на чл. 82, ал. 2 и ал. 10 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ.

Застрояването е съобразено с допустимите дейности и функции на устройствена зона „Жк", съгласно ОУП на СО.

Представени са допълнително геодезическо заснемане и заверена декларация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 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, чл. 136, ал. 1 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. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 1, 2, 4, 5 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 21, ал.2, изр. 1 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 128, ал. 14 от ЗУТ, устройствена категория по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-36/28.08.2026 г., т. 12

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за застрояване на УПИ II-714, кв. 23, м. „ж.к. Хаджи Димитър", район „Подуяне", съгласно приложения проект.
2. Работен устройствен план за УПИ II-714, кв. 23, м. „ж.к. Хаджи Димитър", район „Подуяне", съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

Въз основа на одобрените план за застрояване и работен устройствен план 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 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 одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – направление „Градско планиране и развитие" на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Подуяне" на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобреното ИПЗ и РУП на собственика на ПИ с идентификатор 68134.600.714, предмет на плана и на собствениците/носители на ОВП на ПИ с идентификатор 68134.600.713, попадащ в УПИ I-713, ПИ с идентификатор 68134.600.715, попадащ в УПИ III-715, съседни на имота, предмет на плана.

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 обслужване и контрол" на направление „Градско планиране и развитие" на Столична община.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ