



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

**ЗАПОВЕД**

САГ24-РА53-185/20.03.2024

(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГРОО-2734/15.11.2022 г. от Валентин Богданов, Румен Богданов, Цоло Георгиев, Маришка Георгиева и Десислава Георгиева, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „Левски – зона Г“, кв.18, УПИ V-164 и изменение на улична регулация по о.т. 78–о.т. 104 и по о.т. 78–о.т. 79 за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.601.164 и ИПР на контактен УПИ IV-„за озеленяване“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: вносна бележка за внесена такса от 15.11.2022 г.; документ за собственост; скица за имота, издадена от СГКК-София; комбинирана скица по чл. 16, ал. 4 от ЗКИР; мотивирано предложение; пълномощно.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ22-ГРОО-2734-(1)/16.11.2022 г. е внесено преработено мотивирано предложение.

Мотивираното предложение, заедно с приложените документи са разгледани от отдели в дирекция „Териториално планиране“ на НАГ-СО и отдел „БД“. Изразени са становища по мотивираното предложение.

Съгласно действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС имотът, предмет на проекта, 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.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-2734-(2)/22.11.2022 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на район „Подуяне“ за становище.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-2734-(3)/20.12.2022 г. кметът на район „Подуяне“ не възразява с предвиденото изменение на плана за регулация. Предложено е мотивираното предложение, в частта на ИПЗ да се коригира, след което отново преработеното мотивирано предложение да се предостави за становище.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-2734-(4)/10.01.2023 г. копие от писмото на район „Подуяне“ е изпратено на заявителите за сведение и преработване на мотивираното предложение, съобразно становището на кмета на район „Подуяне“

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ22-ГРОО-2734-(5)/22.02.2023 г. е внесено ново коригирано мотивирано предложение, което

с писмо изх. № САГ22-ГРОО-2734-(6)/27.02.2023 г. отново е изпратено на кмета на район „Подуяне“ за становище.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-2734-(7)/13.04.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е изразил положително становище по коригираното мотивирано предложение за ПУП – ИПРЗ на м. „Левски – зона Г“, кв. 18, УПИ V-164 и изменение на улична регулация по о.т. 78-о.т. 104 и по о.т. 78-о.т. 79 за поземлен имот с идентификатор 68134.601.164 и ИПР на контактен УПИ IV-„за озеленяване“.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ22-ГРОО-2734-(8)/02.05.2023 г. е представено удостоверение за наследници изх. № 12379/19.11.2021 г. на район „Подуяне“ на името на Симеон Вазов Богданов.

Със заповед № САГ23-РА53-272/12.05.2023 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват: м. „Левски – зона Г“, кв. 18, УПИ V-164 за поземлен имот с идентификатор 68134.601.164; изменение на улична регулация по о.т. 78-о.т. 104 и о.т. 78-о.т. 79, и ИПР на контактен УПИ IV-„за озеленяване“, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-2734-[9]/23.05.2023 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителя за сведение и изпълнение.

Кметът на район „Подуяне“ с писмо вх. № САГ22-ГРОО-2734-[10]/28.06.2023 г. е удостоверил, че е приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ22-ГРОО-2734-[11]/20.07.2023 г., с искане за одобряване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на план за регулация и застрояване /ИПРЗ/ м. „Левски – зона Г“, кв. 18, УПИ V-164 за поземлен имот с идентификатор 68134.601.164; изменение на улична регулация по о.т. 78-о.т. 104 и о.т. 78-о.т. 79 и ИПР на контактен УПИ IV-„за озеленяване“ за нов УПИ I-164-„за ЖС“.

Към заявлението са приложени: пълномощно; съгласуван проект с „Топлофикация София“ ЕАД – № СГ-970/30.05.2023 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД – № ТУ-3089/30.05.2023 г.; експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от дирекция „БД“ на 15.08.2023 г.

Установено е съответствие на проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

По проекта за изразени становища от отделите на дирекция „Териториално планиране“ и дирекция „Градска среда“.

Установени са пропуски, за които заявителите са информиран с писмо изх. № САГ22-ГРОО-2734-[12]/10.08.2023 г. и със заявление вх. № САГ22-ГРОО-2734-[13]/26.09.2023 г. е внесен преработен ПУП.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-2734-[14]/02.10.2023 г. проектът за ПУП-ИПРЗ е изпратен до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-2734-[15]/10.10.2023 г. е внесен ПУП, съгласуван със „Софийска вода“ АД – № ТУ-5499/05.10.2023 г. и изходни данни от 26.09.2023 г.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-2734-[16]/14.12.2023 г., кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПРЗ е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок за обжалване не са постъпвали становища и възражения; приложен е и препис-извлечение от протокол № 11/20.06.2022 г., т. 2 на РЕСУТ.

В НАГ е постъпила молба вх. № САГ22-ГРОО-2734-[17]/12.01.2024 г. и съща чрез район „Подуяне“ с вх. № САГ22-ГРОО-2734-[18]/22.01.2024 г. от Валентин Богданов, съсобственик на ПИ с идентификатор 68134.601.164, с която декларира, че в рамките на предвидения „широк тротоар“ от запад на УПИ V-164-„за ЖС“ и като заинтересовано лице ще бъде изпълнено ефектно озеленяване, заложено в проектната документация на сградата по част „Озеленяване и паркоустройство“, без създаване на нов УПИ за озеленяване.

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ, с протокол № ЕС-Г-7/23.01.2024 г., т. 12. Взето е решение по служебните забележки на РЕСУТ при район „Подуяне“. Направени са служебни предложения и след изпълнение на същите, ОЕСУТ предлага да се издаде административен акт за одобряването на ПУП.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ е внесен със заявление № САГ22-ГРОО-2734-[19]/15.03.2024 г. преработен ПУП.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно Валентин Богданов, Румен Богданов, Цоло Георгиев, Марийка Георгиева и Десислава Георгиева, собственици на ПИ с идентификатор 68134.601.164, което се установява от представените документи за собственост, скица и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Одобряването на проекта е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен със заповед № РД-09-50-176/03.04.2000 г. на главния архитект на София; Решение на СОС № 4/19.03.2001 г. и заповед № РД-09-50-1409/10.11.2008 г. на главния архитект на СО.

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

С проекта за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ V-164, ПИ с идентификатор 68134.601.164 като се обособява нов УПИ V-164 „за ЖС“ по имотните граници на поземлен имот с идентификатор 68134.601.164, в резултат на което се изменя контактен УПИ IV-„за озеленяване“ и изменение на улична регулация по о.т. 78-о.т. 104 и о.т. 78-о.т. 79, кв. 18, м. „Левски – зона Г“.

Конкретното предназначение при изменението на нов УПИ V-164 „за ЖС“ е допустимо в устройствена зона „Жк“, в която попада имотът.

Основание за одобряване на ИПР и ИПУР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ V за имота в КК и привеждане на регулационните граници по имотни, като предназначението не се изменя, а само се изписва за спазване изискванията на Наредба № 8 на МРРБ.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ е предвидено да се осигури с действащата и изменена улична регулация по о.т. 78-о.т. 104 и о.т. 78-о.т. 79, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Изменението на план за регулация (ИПР) обуславя и изменението на плана за застрояване (ИПЗ). Предлага се свободностоящо застрояване, разположено в обеми с височина  $H \leq 26,00$  м. и етажност „Г+7“;  $H \leq 24,00$  м. и етажност „Г+6“,  $H \leq 3,60$  м. и етажност „1“ и ПГ, което е допустимо в устройствена зона „Жк“, при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2, 4 и 5 във връзка с чл. 35, ал. 1 и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

Предвид горното, за одобряване на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

По отношение на осигуряването на места за паркиране в рамките на новия УПИ се предвижда изграждане на подземни гаражи, с което е спазен чл. 43 от ЗУТ.

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

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

По действащия ОУП на СО имотът, предмет на плана, попада в устройствена зона – „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно устройствена категория по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван с „Топлофикация София“ ЕАД – № СГ-970/30.05.2023 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД – № ТУ-3089/30.05.2023 г., и ТУ-5499/05.10.2023 г. и изходни данни от 26.09.2023 г.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена експертна оценка на съществуващата гървесна растителност, заверена от дирекция „БД“ на 15.08.2023 г.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 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 във връзка със заповед № заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, 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. 31, ал. 2, 4 и 5 във връзка с чл. 35, ал. 1, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-7/23.01.2024 г., т. 12, утвърден от кмета на Столична община, съгласно писмо рег. №СОА24-ВК66-1597/22.02.2024г.

**ОДОБРЯВАМ**

**ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за регулация на м. „Левски – зона Г“, кв. 18 на УПИ V-164, ПИ с идентификатор 68134.601.164 като се обособява нов УПИ V-164 „за ЖС“ по имотните граници на поземлен имот с идентификатор 68134.601.164, в резултат на което се изменя контактен УПИ IV-„за озеленяване“ и изменение на улична регулация по о.т. 78-о.т. 104 и о.т. 78-о.т. 79, кв. 18, м. „Левски – зона Г“, съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, текст, застриховки и зачертавания.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Левски – зона Г“, кв. 18, нов УПИ V-164-„за ЖС“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица и дъно.

*Въз основа на одобрения план за застрояване 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 вътрешно регулационни линии, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.*

*След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.*

Заповедта и одобрения проект за подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Подуяне“ – на собствениците на ПИ 68134.601.164 нов УПИ V-164 „за ЖС“, предмет на плана и на собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.601.335 и 68134.601.439, попадащи в УПИ IV-„за озеленяване“; ПИ с идентификатори 68134.601.1650 и 68134.601.1668, попадащи под улица, 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-нормативно обслужване“ на направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Арх. Здравко Здравков



