



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

**ЗАПОВЕД**

САГ24-РА53-406/03.06.2024

(регистрационен индекс/гата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ24-ГР00-1083/14.05.2024 г. от Добрин Горанов, Калин Горанов и Траян Костов, 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) за м. „к-с Ботевградско шосе“, кв. 357, УПИ Х-134 и УПИ XI-134 за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.626.76 и 68134.626.134; ИПР на контактни УПИ I-„за училище и УПИ II-133, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: разписка за платена такса от 14.05.2024 г.; документи за собственост; скици за имотите, издадени от СГКК-София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скица-предложение за ПУП-ИПРЗ на м. „к-с Ботевградско шосе“, кв. 357, УПИ Х-134 и УПИ XI-134 за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.626.76 и 68134.626.134; ИПР на контактни УПИ I-„за училище и УПИ II-133, район „Подуяне“; пълномощни.

Мотивираното предложение за ПУП заедно с приложените документи са разгледани от дирекциите в НАГ-СО, които са изразили своите становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че съгласно действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

**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 Добрин Горанов и Калин Горанов, собственици на ПИ с идентификатор 68134.626.134 и Траян Костов, собственик на ПИ с идентификатор 68134.626.76, което се установява от представените документи за собственост, скици и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

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 главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3

от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

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 със заповеди № РД-50-09-136/11.04.1983 г.; № РД-09-50-408/08.08.2003 г.; № РД-09-50-1157/07.11.2005 г. на главния архитект на София.

Видно от представената скица-предложение се предвижда изменение на плана за регулация на м. „к-с Ботевградско шосе“, кв. 357, УПИ X-134 и УПИ XI-134 за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.626.76 и 68134.626.134 за създаване на нов УПИ XI-76, 134-„за ЖС“ по външните имотни граници на поземлените имоти, което води до изменение на плана за регулация на контактни УПИ I-„за училище и УПИ II-133, за които не се променя отреждането и предназначението им.

За одобряване на проекта за ИПР за нов УПИ XI-76, 134-„за ЖС“ се изисква представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, тъй като собствеността върху имотите се притежава от различни лица.

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

За разрешаване изработването на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на КК за територията за отреждане на УПИ за имотите в КК и съвместяване на регулационните граници на УПИ с имотните по КК, чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно обединяването на имотите в общ УПИ и относно определяне на конкретното предназначение.

Отреждането и предназначението на новосъздадения УПИ XI-76, 134 е „за ЖС“, което не противоречи на одобрената кадастрална карта и нормативните изисквания на устройствена зона „Жс“.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение на плана за застрояване. С изменението на плана за застрояване в новообразувания УПИ XI-76, 134-„за ЖС“ се предвижда свободно като начин и средно като характер застрояване (Г/Ж+4), с височина  $H \leq 15.00$  м.

Застрояването е допустимо в устройствена зона „Жс“, при спазване изискванията на, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение разстоянията между жилищни сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между съседни жилищни сгради през дъно на УПИ и през улица.

За разрешаване изработването на проект за ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

За изпълнение изискванията на чл.43 от ЗУТ в нов УПИ XI-76, 134-„за ЖС“ са предвидени подземни гаражи.

По действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС, имотите, предмет на плана попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „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 изменение на подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, в съответствие е с ОУП на СО.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ и 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. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1, ал. 2, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 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 в обхват: м. „к-с Ботевградско шосе“, кв. 357, УПИ X-134 и УПИ XI-134 за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.626.76 и 68134.626.134 за създаване на нов УПИ XI-76, 134-„за ЖС“ по външните имотни граници, което води до изменение на плана за регулация на контактни УПИ I-„за училище и УПИ II-133, 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 преобладаващо средноетажно 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 дървесна растителност); максимална кота 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 покаже застрояването в съседните УПИ, съгласно одобрените и в сила ПУП. Строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

- „Комуникация и транспорт“: Без промяна на действащата улична регулация.

- „Инженерни мрежи“: Проектът подлежи на съгласуване от „ЕРМ запад“ ЕАД и „Софийска вода“ АД, придружен с изходни данни.

Съгласуваните от „Софийска вода“ АД и „ЕРМ Запад“ ЕАД проекти и изходни данни 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. Отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ – Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта. В комбинираната скица и в проекта да се изясни къде регулационните и кадастрални граници съвпадат и къде се разминават.

2.4. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ – В ПЗ да се постави таблица с постигнатите параметри на застрояване в новообразуваният УПИ. На основание чл. 116а от ЗУТ, ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа. Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ. Да се представи

предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи за нов УПИ XI-76, 134-„за ЖС“.

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.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Зоран Цветков

