



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-720/14.11.2025

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление № САГ25-ГР00-964/12.05.2025 г. от Дафина Йорданова и Магдаленка Недева, чрез пълномощник, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация за УПИ IX-29 (ПИ с идентификатор 68134.204.18) и образуване на нов УПИ IX-18 „за жс“ и свързаното с това изменение на контактен УПИ X-„за жс, трафопост и озеленяване“, изменение на план за застрояване (ИПЗ) и работен устройствен план за нов УПИ IX-18 „за жс“ и изменение на улична регулация (ИПУР) от о.т. 123 до о.т.124, кв. 22, м. „Хиподрума“, район „Красно село“.

Към заявлението са приложени: скица – предложение за изменение на ПУП, комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скица за поземлен имот с идентификатор 68134.204.18, издадена от СГКК – София; документи за собственост и документ за платена административна такса.

Скицата – предложение е разгледана и съгласувана от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Съгласно ОУП на СО урегулираният поземлен имот попада в урбанизирана територия в устройствена зона „Жг“, т.1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Скицата предложение е разгледано на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-61/20.08.2025 г, т. 3 и е дадено становище с предложение за издаване на административен акт за разрешаване изработване на проект за ПУП..

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проекта за изменение на подробен устройствен план е подадено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ: Дафина Йорданова и Магдаленка Недева – собственици на имот с идентификатор 68134.204.18, съгласно представените документи за собственост и скици.

Действащият план за регулация и застрояване за кв. 22 на м. „Хиподрума“, район „Красно село“ е одобрен с Решение №64 по протокол №32 от 10.12.2001 г. на СОС. Кадастралната карта на района е одобрена със заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със скицата-предложение за ИПР се предвижда изменение на границите на УПИ IX-29 с цел привеждането им в съответствие с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.204.18 по КККР, като се създава нов УПИ IX-18 „за жс“. Съвместяването на регулационните граници с имотните граници на поземления имот е свързано с изменение на общата регулационна граница със съседен УПИ X-

„за жс, трафопост и озеленяване“ и изменение на уличната регулация между о.т. 123 до о.т.124 в частта на ПИ с идентификатор 68134.204.27 по КККР.

Основание за ИПР и ИПУР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на новия УПИ за поземления имот по действащата КК, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждане на регулационните граници в съответствие с имотните за образуване нов УПИ IX-18 „за жс“ и свързаното с това изменение на улична регулация и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно предназначението на имота.

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

Със скицата-предложение за изменение на плана за застрояване на УПИ IX-18 се предвижда ново, свободностоящо като начин и средно като характер застрояване на жилищна сграда, при което се намаляват необходимите изискуеми отстояния до съществуващата жилищна сграда в УПИ VIII-26.

Основание за разрешаване изработването на проект за ИПЗ е нормата на чл.134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1 във връзка с чл. 36, ал.1 от ЗУТ.

На основание чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ при наличието на намалени разстояния при условията на чл. 36 от ЗУТ, изработването на работен устройствен план в случая е задължително за определяне на конкретното разположение на строежа и начина на застрояване.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 във връзка с чл. 36, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ и между сградите, чл. 31, ал. 5 за дълбочината на предвиденото застрояване и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и гръно.

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 и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства, чл. 135, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 135, ал. 4, т. 1, чл. 114, ал. 1, т. 1 и чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 5, чл. 32, чл. 36 и чл. 43 от ЗУТ, устройствена категория по т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО на СО. ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-61/20.08.2025 г, т. 3,

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване; изменение на плана за улична регулация и работен устройствен план в следния териториален обхват: УПИ IX-29, УПИ X-„за жс, трафопост и озеленяване“, кв. 22, улица между о.т. 123 до о.т.124, м. „Хиподрума“, район „Красно село“.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

По ОУП на СО/2009 г. имотите попадат в зона „ Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жз), съгласно т.1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%, максимален коефициент на интензивност (Кинт)–3.5; минимална озеленена площ 20%; максимална кота корниз: 26м.(за жил. сгради).

За указания обхват има влязъл в сила план за регулация и застрояване. При изработването на проекта за изменение на плана застрояване и работен устройствен план, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8/2001г. за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н“ на новопредвиденото застрояване, като на чертежа се покаже и застрояването в съседните УПИ, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП, а строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с клана на улиците.

Проектът да се представи върху одобрена и влязла в сила кадастрална карта. Да се спазят разпоредбите на чл. 43 от ЗУТ. Да се спази чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Проектът за ПУП подлежи на съгласуване от „Софийска вода“ АД и „Електро-разпределителни мрежи Запад“ АД.

Съгласуваните от експлоатационните дружества проекти за ПУП, заедно с изходните 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 ал. 4 от ЗУТ.

Да се спази чл. 116а от ЗУТ. Проектът за ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване.

Да се запази разстоянието до ул. „Феликс Каниц“ съгласно действащия застроителен план.

3. 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 „Красно село“ 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.

4. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите, предвид представените доказателства за заплащане на 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.

5. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Красно село“ 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 „Красно село“ и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ