



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-78/21.01.2026

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община са постъпили заявления с Вх. № САГ25-ГР00-1589/31.07.2025 г. и № САГ25-ГР00-1589-4/23.09.2025 г. от Иван Джаров, Диана Джарова, Даринка Джарова, Маргарита Градева и „Делта хандел“ ЕООД, чрез упълномощено лице, като собственици на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.202.4 по КККР, попадащ в УПИ III-3 и „Проджект ДГ4“ООД, като собственик на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.202.5 по КККР, попадащ в УПИ IV-4, с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) — изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ III-3, изменение на плана за застрояване (ИПЗ) за УПИ IV-4 и работен устройствен план (РУП) за нов УПИ III-4 и УПИ IV-4 от кв. 309, м. „Еврейски гробища“, район „Красно село“.

Към заявленията са приложени: скица - предложение; документи за собственост; скици за ПИ с идентификатори 68134.202.4 и 68134.202.5, издадени от СГКК — гр. София; пълномощно; комбинирана скици за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; декларация за липса на съществуваща растителност, заверена от НАГ на 15.08.2025г; документ за платена такса за административна услуга.

Документите по преписката са предоставени за разглеждане и изразяване на становища от отделите на НАГ: „Устройствено планиране“, „Геодезически и кадастрални дейности“, „Благоустройствени дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Съгласно ОУП на СО имотите попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Зона на стария градски център“, съгласно т. 10 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 заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Иван Джаров, Диана Джарова, Даринка Джарова, Маргарита Градева и „Делта хандел“ ЕООД, чрез упълномощено лице, собственици на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.202.4 по КККР на район „Красно село“-СО и „Проджект ДГ4“ООД, като собственик на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.202.5 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скици.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД-09-50-572/27.10.1997 г. и заповед № РД-09-50-444/30.07.1998 г. за поправка на очевидна фактическа грешка на главния архитект на СО и РУП за УПИ IV-4, одобрен със заповед № САГ23-РА53-457/12-07.2023г на главния архитект на Столична община.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Видно от скицата-предложение за изменение на плана за регулация на УПИ III-3 се предвижда изменение на границите му по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.202.4 и промяна в предназначението му, като се образува нов УПИ III-4 „за сграда със смесено предназначение“, кв. 309, м. „Еврейски гробища“. Изменението на съществуващ УПИ III-3 с цел урегулирането по имотни граници на ПИ с идентификатор 68134.202.4 води до изменение на план за регулация на контактен УПИ II-„институт по ендокринология към МА“.

За разрешаване изработването на ИПР е налице основанието по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът с одобряване на кадастралната карта /КК/ за територията относно отреждането на УПИ за имота в КК и съвместяването на регулационните граници на УПИ с имотните граници на ПИ по действащата КК, и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно определяне на конкретното му предназначение.

Видно от скицата – предложение за ИПЗ в УПИ III се предвижда изграждането на една нова сграда – високоетажно с преходи в етажността, свързано застрояване на страничната граница към съседни УПИ II и УПИ V, а в УПИ IV се променя само конфигурацията на предвиденото застрояване без промяна на начин и характер на застрояване.

Предвид устройствената категория съгласно т. 10 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и наличието на свързано застрояване в повече от два УПИ, изработването на РУП в случая е задължително за определяне на конкретното разположение на строежите и начин на застрояване. В скицата – предложение за РУП са включени нов УПИ III и съществуващ УПИ IV, кв. 309, м. „Еврейски гробища“.

Предвид горното за разрешаване изработването на проект за ИПЗ е налице основанието на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

За осигуряване на места за паркиране и гариране се предвижда едно/две нива подземни гаражи (ПГ), с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът да се изработи при спазване изискванията на чл. 113, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, като с работния устройствен план се определи разположението и очертанието на сградите в план. Да се котират минимално изискуемите разстояния. В РУП да се покажат необходимите силуети от всички страни на новопроектираната сграда, както и напречни разреди, които да изяснят максималната височина на различните обеми на сградата в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклонът на покривите и архитектурната връзка с околните сгради с оглед правилно архитектурно-пространствено оформяне и отразяване на теренните нива и подземните етажи в М 1:500.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ по отношение на непълното покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение, чл. 31, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, включително във връзка с чл. 35, ал. 1 от ЗУТ по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до

вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ за разстоянието между сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, и чл. 32 от ЗУТ за изискващото се разстояние между жилищните сгради през улица и през гръно на УПИ.

Със скицата – предложение за РУП е доказано изпълнението на чл. 21, ал. 2, изр. второ от ЗУТ, като е предвидено непълно покриване във вертикално отношение на калканните стени на основното застрояване в УПИ III и УПИ IV-4 по страничните регулационни граници с оглед спазване изискванията за разстояния.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите-предмет на плана, попадат в „Зона на стария градски център“, съгласно т. 10 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и застрояване в новия УПИ е допустимо.

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 подробния устройствен план.

Направеното предложение 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. 135, ал. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5, чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 10 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ III-3, (ПИ с идентификатор 68134.202.4 по КККР), изменение на план за регулация (ИПР) на контактен УПИ II-„институт по ендокринология към МА“, изменение на плана за застрояване (ИПЗ) за УПИ IV-4, (ПИ с идентификатор 68134.202.5 по КККР) и работен устройствен план (РУП) за нов УПИ III-4 и УПИ IV-4 от кв. 309, м. „Еврейски гробища“, район „Красно село“.

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

По ОУП на СО – „Зона на стария градски център“ (Ц2), съгласно т. 10 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване от 60% до 80%; максимален Кинт. от 3,5 до 5; минимална озеленена площ от 30% до 20%; максимална кота корниз съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, доказва се с РУП; завишените показатели се прилагат за застрояването по фронта на главните градски булеварди и в градска среда с квартали, изградени с подобни параметри.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и работен устройствен план, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н“ на новото 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 класа на улиците. В проекта коректно да се покаже изменението на контактен УПИ II – „институт по ендокринология към МА“, кв.309. Нов УПИ III да се отреди за имота по действащата КК. Да се предвиди изменение на плана за регулация на УПИ IV-4 за отреждането му в съответствие с действащата КК. Проектът за ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване, съгласно Наредба № 8 за ОСУП. Към РУП да се представи геодезическо заснемане на поземлените имоти и съществуващите сгради, съгласно чл. 61, ал. 3, т. 1 от Наредба № 8 за ОСУП. На основание чл. 116а от ЗУТ, ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа.

Проектът за ПУП да се съгласува с Министерство на културата.

Проектът за ПУП подлежи на съгласуване със „Софийска вода“ АД и „ЕРМ Запад“ ЕАД, и представяне на изходни данни.

Съгласуваният от „Софийска вода“ АД и „ЕРМ Запад“ ЕАД проект за ИПЗ и РУП с изходни данни може 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.

3. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта за изменение 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 директора 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 „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.

6. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите предвид представените доказателства за заплащане на такса, 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 „Красно село“ 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 „Красно село“ 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, ако в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ