



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „КРАСНО СЕЛО“

1612, София, бул. „Цар Борис III“ №124; ел. поща: office@krasnoselo.sofia.bg; www.krasnoselo.bg

ЗАПОВЕД

№РКС25-РА50-10/15.12.2025 г.

В администрацията на СО – район „Красно село“ е постило заявление с рег. №РКС25-ГР94-1032-[1]/13.06.2025 г. от Миряна Калчева и Пламен Калчев, съдържащо искане за изменение на действащия подробен устройствен план за преструктуриране на ЖК „Крива река“, а именно – изменение на план за регулация в обхват – УПИ I-287, УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 и УПИ VI-288, квартал 11 и изменение на план за застрояване в обхват УПИ I-287.

Към заявлението са приложени документи, удостоверяващи правото и териториалния обхват на собственост, скица с предложение за изменението, обект на проекта, и пълномощно.

Скицата с предложение за изменение на подробния устройствен план обхваща:

- по отношение на плана за регулация – установяване на вътрешните регулационни линии между УПИ I-287, от една страна, и УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 и УПИ VI-288, от друга, в съответствие с кадастралните граници на поземлените имоти с оглед привеждане на регулационните линии в съответствие с границите на собственост, както и преобразуване на УПИ I-287 в УПИ I-488;

- по отношение на плана за застрояване – предвиждане на ново застрояване със средна височина, състоящо се от един етаж с гаражи и 4 жилищни етажа, свободно разположено в имота – по протежение на улица с о.т. о.т. 45 – 52 (ул. „Райко Жинзифов“).

С действащия план за застрояване съществуващото застрояване в имота е запазено: двуетажна жилищна сграда и еднотажна сграда с обществено-обслужваща функция, разположена свързано на имотната граница с УПИ II-281, 282, 284, 285, 286, в който се предвижда покриване на калкана с изграждането на нова еднотажна сграда с общественообслужваща функция. Предложението на заявителите променя изцяло тези предвиждания, като не запазва нито една от съществуващите сгради в имота и не предлага покриване на калканната стена на новопредвидената сграда в УПИ II-281, 282, 284, 285, 286.

Със заявление с рег. №РКС25-ГР94-1032-[2]/15.07.2025 г. са постъпили схеми на самостоятелни обекти – два гаража, намиращи се в заварената сграда, разположена свързано на имотната граница с УПИ II-281, 282, 284, 285, 286, както и протокол за дадена строителна линия и определено ниво, издаден въз основа на позволителен билет №673/1971 г. С представените документи заявителят доказва, че предвижданията на действащия подробен устройствен план са некоректни. С плана в УПИ I-287 е установено свързано застрояване с обществено-

обслужваща функция, което е фактически постройка на допълващото застрояване — гараж с две клетки, законно изградено през 1971 г.

Във връзка с това с писма с рег. №№ РСК25-ГР94-1032-[3]/11.08.2025 г. и РСК25-ГР94-1032-[4]/23.09.2025 г. от кмета на района до главния архитект на общината е поискана информация дали свързаното застрояване, предвидено с действащия план за застрояване по имотната граница между УПИ I-287 и УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 е основно или допълващо, тъй като в архива на Район „Красно село“ не се съхранява действащия подробен устройствен план в пълен обем. Писмото е оставено без отговор.

Със заявление с рег. №РКС25-ГР94-1032-[5]/05.12.2025 г. е постъпила нова скица с предложение за изменение на подробния устройствен план, обхващаща:

- по отношение на плана за регулация — без изменение от предложеното със заявление с рег. №РКС25-ГР94-1032-[1]/13.06.2025 г.;

- по отношение на плана за застрояване — предвиждане на ново застрояване със средна височина, състоящо се от един етаж с гаражи и 4 жилищни етажа, свободно разположено в участъка от имота, прилежащ на кръстовището на улица с о.т. о.т. 51 — 52 (ул. „Яков Крайков“) и улица с о.т. о.т. 45 — 52 (ул. „Райко Жинзифов“). Предвижданията за застрояване в съседния УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 са отбелязани като реализирани — осем етажна жилищна сграда и постройка, разположена по кадастралната граница между поземлените имоти, покриваща калкана на заварената постройка в съседния УПИ I-287.

Към момента на подаване на заявлението действащ за обхвата на искането е подробният устройствен план за преструктуриране на ЖК „Крива река“, одобрен с решение №274/30.05.2013 г. на Столичния общински съвет.

По отношение на регулацията планът е процедурен при условията на §6, ал. 7 от ПР на ЗУТ, а именно — при действие на наличен кадастрален план. Планът е изработен като уличните и вътрешните регулационни граници на УПИ I-287 са поставени в съответствие с границите на поземлените имоти от кадастралния план. В тази връзка следва да се счита, че планът за регулация не подлежи на прилагане по смисъла на §22, ал. 1, т. 1 от ЗР на ЗУТ.

След одобряване на подробния устройствен план със заповед №РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК са одобрени кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София, изм. със заповед №18-8269-20.07.2023 на началника на СГКК — София в обхвата на поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.203.488, представляващ поземлен имот с пл. №287 от архивния кадастрален план, за който е отреден УПИ I-287 по действащия подробен устройствен план. В резултат на това са налични съществени несъответствия между вътрешните регулационни граници на УПИ I-287, представени в дигитален вид, и границите на поземлените имоти от КККР. Не е възможно да бъде установено дали несъответствието е резултат от грешка при изработване на картата или е следствие от създаването на цифров модел на регулационния план, тъй като, от една страна, липсва информация за това какъв е бил подходът при изработване на кадастралната карта във връзка с чл. 44а и §5, ал. 1 от ПЗР на ЗКИР, а от друга, е сигурно, че цифровият модел на регулационния план по същество не представлява точно изражение на плана. Въз основа на описаното следва да се счита, че е налице фактическа предпоставка за удовлетворяване на искането за изменение на плана за регулация.

По отношение на застрояването планът приема двата обекта, разположени в УПИ I-287 като заварени годни сгради и ги включва в системата на застрояването: двуетажна сграда на основното застрояване с жилищна функция, построена в периода 1931 г. — 1947 г., и едноетажна сграда с общественообслужваща функция, разположена на имотната граница със съседния УПИ II-281, 282, 284,

285, 286, която по същество е постройка на допълващото застрояване – гараж с две клетки, законно построен през 1971 г. За УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 са предвидени два нови обекта на застрояването: висока сграда с жилищна функция и едноетажна сграда с общественообслужваща функция, разположена свързано със заварената сграда в съседния УПИ I-287.

След одобряване на подробния устройствен план с разрешение за строеж №260/23.10.2015 г., издадено от главния архитект на общината, в УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 е позволено изграждането на обект „Жилищна сграда с медицински кабинет, магазини, ресторант, подземни гаражи и допълващо застрояване“. С описания административен акт е разрешено изграждането на сезонен ресторант с лятна тераса, състоящ се от подземни спомагателни помещения и приземна кухня, разположена свързано със заварената постройка в съседния УПИ I-287, представляваща гараж с две клетки.

За обекта е издадено разрешение за ползване №СТ-05-850/12.07.2018 г., което означава, че планът за застрояване следва да се счита за приложен по отнoшение на УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 по смисъла на §22, ал. 1, т. 2 от ЗУТ.

Ако се приеме, че икономически обоснованият експлоатационен срок на завареното застрояване в УПИ I-287 е изтекъл, то следва да се счита, че е налице фактическа предпоставка за удовлетворяване на искането за изменение на плана за застрояване.

Със свое становище главният архитект на района оценява положително предложението за изменение на действащия подробен устройствен план.

С предложението не се създава недопустимо по закон разположение на съществуващи сгради или на разрешени строежи, не се създават урегулирани поземлени имоти с лице и повърхност, които са под минимално установените с чл.19, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, и не се нарушават възможностите за целесъобразно застрояване. С предложението не се предвижда промяна на начина, по който Общият устройствен план на Столична община е приложен с действащия подробен устройствен план за преструктуриране на ЖК „Крива река“, одобрен с решение №274/30.05.2013 г. на Столичния общински съвет.

При описаната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявителите са признати за заинтересовани лица, имащи право да искат изменение на подробния устройствен план, тъй като са собственици на дворно място, представляващо УПИ I-287, квартал 11 по подробния устройствен план на м. „ЖК „Крива река“, съгласно приложени документи за собственост и удостоверения за наследници, с които се показва предаването и приемането на недвижимата собственост от 1947 г. насам. В тази връзка се счита, че е спазено административнопроизводственото правило за сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Искането е подадено при условията на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ. Като се има предвид обхвата на предложеното изменение, заинтересованите лица в производството са лицата, подали заявлението за изменение на действащия подробен устройствен план, като собственици на УПИ I-287, както и лицата – собственици и/или носители на ограничени вещни права на другите два имота, непосредствено засегнати от предложеното изменение на плана: УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 и УПИ VI-288, квартал 11.

Към заявлението е приложена скица с предложение за изменение на подробния устройствен план във връзка с разпоредбата на чл. 135, ал. 2 от ЗУТ.

Предложено е изменение на действащ план за преструктуриране на жилищен комплекс — план за регулация и застрояване по смисъла на чл. 110, ал. 4 от ЗУТ.

С предложението се иска:

- по отношение на регулацията — установяване на вътрешните регулационни линии в съответствие с кадастралните граници на поземлените имоти, за което е налице основание за изменение на плана за регулация съгласно разпоредбата на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ;

- по отношение на застрояването — разполагане на изцяло ново застрояване в имота, за което е налице основание за изменение на плана за застрояване съгласно разпоредбата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Издадено е становище на главния архитект на района на основание чл. 135, ал. 4, т. 1 във връзка с т. 5.3 от заповед №САГ25-РД56-27/23.06.2025 г. на главния архитект на общината.

С оглед на описаното, въз основа на събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка с т. 7.6 от заповед №СОА25-РДО9-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, чл. 134, ал. 2, т. 2 и 6 от ЗУТ във връзка с т. 7.6.1 и 7.6.3 от описаната заповед

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на подробния устройствен план на м. „ЖК „Крива река“ в обем — план за регулация, с обхват — УПИ I-287, УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 и УПИ VI-288, квартал 11 и в обем — план за застрояване, с обхват — УПИ I-287, квартал 11, с който:

1.1. по отношение на регулацията — вътрешните регулационни линии между УПИ I-287, от една страна, и УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 и УПИ VI-288, от друга, да се установят в съответствие с кадастралните граници на поземлените имоти с оглед привеждане на регулационните линии в съответствие с границите на собственост, както и да се преобразува УПИ I-287 в УПИ I-488 с оглед привеждане на регулационния идентификатор в съответствие с кадастралния идентификатор на поземления имот;

1.2. по отношение на застрояването — да се предвиди ново застрояване със средна височина и жилищна функция, като се спазят устройствените показатели за функционалната зона, в която е разположен имота, съгласно т. 2 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО — жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк), както следва:

- плътност на застрояване: не повече от 40 %;
- коефициент на интензивност: не повече от 3,0;
- озеленена площ: не по-малко от 40 %;
- височина на котата на корниза: не повече от 15 м.

Застрояването да се разположи свободно в областта от имота, прилежаща на кръстовището на улица с о.т. о.т. 51 — 52 (ул. „Яков Крайков“) и улица с о.т. о.т. 45 — 52 (ул. „Райко Жинзифов“), като се спазят разпоредбите на чл. 32 и 33 от ЗУТ и схематичните положения в приложение №2 към чл. 81 от Наредба №7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и без да се допускат намалени разстояния до заварените и предвидените с плана сгради.

Да се предвиди покриване на калканната стена на приземната кухня на сезонния ресторант, разположена в УПИ II-281, 282, 284, 285, 286, квартал 11.

2. Заявителите да изработят проекта за своя сметка.

С този административен акт на основание чл. 135, ал. 6 от ЗУТ се спира прилагането на действащия подробен устройствен план на м. „ЖК „Крива река“ в обхват УПИ I-287, УПИ II-281, 282, 284, 285, 286 и УПИ VI-288, квартал 11.

Административният акт да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ – чрез обявление, което да се постави на определените за това места в сградата на общината и на района, както и на подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на общината.

Актът подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването му. Жалбите се подават чрез районната администрация пред Административен съд София – град.

На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ административният акт губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането му в сила не е внесен проект за изменение на подробния устройствен план.

(П)

ЦВЕТА НИКОЛАЕВА
КМЕТ НА СО – РАЙОН „КРАСНО СЕЛО“

Съгласувал:

арх. Мирослав Русев, главен архитект на СО – Район „Красно село“ (П)

Мина Стоянова, началник-отдел „Правно обслужване и човешки ресурси“ (П)

Изготвил: (П)

Христо Харлов, началник-отдел „Устройство на територията, кадастър и регулация“