



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-72/21.01.2026

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-785/10.04.2025 г. от „Декотекс“ АД, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ II- „за АТЦ“, създаване на нов УПИ II-173 „за жс“ и работен устройствен план (РУП), кв. 318, м. „Буката“, район „Красно село“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.203.173 по КKKP.

Към заявлението са приложени: скица-предложение; документи за собственост; скица, издадена от СГKK – гр. София; пълномощно; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР; документ за платена такса за административна услуга.

Съгласно ОУП на СО от 2009 г. имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона – „Зона централна със смесено застрояване“ (ЦЗ), съгласно т. 11 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО .

С № РКС25-ВК08-942/02.05.2025г. и № РКС25-ВК08-942[2]/05.06.2025г е постъпило становище от кмета на район „Красно село“ с дадени предложения и съгласие за разрешаване на устройствената процедура.

Мотивираното предложение е разгледано на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-60/19.08.2025 г, т. 5 и е дадено становище с предложение за издаване на административен акт за разрешаване изработване на проект за ПУП. Заседанието е проведено в присъствието на представител на районната администрация, като е изразено положително становище.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал. 2, т.1 от ЗУТ, а именно от „Декотекс“ АД, чрез упълномощено лице, като собственик на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.203.173 по КKKP на район „Красно село“-СО, 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.

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.

С мотивираното предложение за изменение на плана за регулация на УПИ II "за АТЦ" се предвижда промяна в отреждането и предназначението му, като се образува нов УПИ II- 173 „за жс“, кв. 318, м. „Буката“, без изменение на регулационните граници, които съвпадат с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.203.173 по КККР.

Лице (изход) към улица на УПИ се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

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 за територията относно отреждането на УПИ за имота в 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.

С мотивираното предложение за ПУП-ИПЗ в нов УПИ II-173 „за жс“, кв. 318, м. „Буката“, се предвижда изграждането на нова сграда на основното застрояване. Сградата е с указано средно като характер застрояване с $k.k \leq 15m$.

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

Предвид устройствената категория съгласно т. 11 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и участието на имота в Групов паметник на културата – Зона „Руски паметник-Буката“ Ж-4, II част, изработването на РУП в случая е задължително за определяне на конкретното разположение на строежа и начина на застрояване.

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 разрези, които да изяснят максималната височина на различните обеми на сградата в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона 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. 31, ал. 2 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 на УПИ.

Изработването на РУП е задължително, предвид т. 11 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и на основание чл. 113, ал. 6 от ЗУТ.

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.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи 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. 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. 31, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ, ал. 32 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 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, ал. 5, ал. 6 от ЗУТ, устройствена категория по т. 11 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол с №ЕС-Г-60/19.08.2025г, т. 5

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) в териториален обхват : УПИ II- "за АТЦ" м. „Буката“, ПИ с идентификатор 68134.203.173 по КKKP, 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 централна със смесено застрояване“ (ЦЗ), съгласно т. 11 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, кота корниз се доказва с РУП; предимно в характерна градска среда в ЦГЧ, изградена със занижени параметри; максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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.

Проектът за ПУП да се съгласува с Министерство на културата.

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

Съгласуваният от „Софийска вода“ АД, „ЕРМ Запад“ ЕАД и „Овергаз мрежи“ АД проект за ИПРЗ 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.

Съгласно становище от кмет на район „Красно село“, да се представят изчисления за територията на кв. 318, м. „Буката“, относно промяната на баланса в групата на обществените терени и в групата на жилищните терени, което да даде пълноценна информация за исканата процедура.

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.

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. 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.

5. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителя, предвид представените доказателства за заплащане на такса от 150 лв. (сто и петдесет лева) съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

6. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Красно село“ за сведение и изпълнение.

7. 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.

8. 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