



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

### ЗАПОВЕД

*PA50-318/29.03.2022*  
(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГР00-2129/04.10.2021 г. от „ТЕХНОВА ПРОПЪРТИС“ ЕООД, чрез Елена Петринска, упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ IV „за складова дейност“ (ПИ с идентификатор 68134.201.397 от КККР на район „Красно село“), кв. 54, м. „Лагера“, район „Красно село“ – Столична община.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение съгласно чл. 135, ал. 2 от ЗУТ с обяснителна записка; протокол от 09.12.2013 г. от решения на едноличния собственик на капитала на „Прострийм груп“ ЕООД; скица № 15-812392/23.07.2021 г. за ПИ с идентификатор 68134.201.397, издадена от СГКК – гр. София; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; нотариално заверено пълномощно и доказателства за внесена така за административна услуга.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-2129-[2]/15.03.2022 г. от „ТЕХНОВА ПРОПЪРТИС“ ЕООД, чрез Данаил Спасов – упълномощено лице е представено ново мотивирано предложение.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че съгласно ОУП на СО от 2009 г. имотът попада в урбанизирана територия в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жз), съгласно т. 1 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 – ИПРЗ на УПИ IV „за складова дейност“ (ПИ с идентификатор 68134.201.397 от КККР на район „Красно село“), кв. 54, м. „Лагера“, район „Красно село“ е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ: „ТЕХНОВА ПРОПЪРТИС“ ЕООД, като собственик на имота, предмет на плана.

С горното е спазена нормата на чл. 135, ал. 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.

Действащият план за регулация на м. „Лагера“ е одобрен с решение № 108 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС, съгласно представената комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) за района са одобрени със заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение в обхвана на имота, одобрено със заповед № 18-1489/06.03.2017 г. от 06.03.2017 г. издадена от Началника на СГКК - София.

Горните обстоятелства се установяват от приложената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и служебна проверка.

Видно от приложеното мотивирано предложение се предвижда изменение на план за регулация на УПИ IV „за складова дейност“ като регулационните граници на УПИ IV се поставят в съответствие с имотните граници на ПИ 68134.201.397, съгласно действащата кадастрална карта. Това е свързано с изменение на регулационните граници на контактен УПИ III „за КЖС, КОО, озел., траф., ПГ и паркинг“, кв. 54, м. „Лагера“, район „Красно село“. Предлага се промяна в предназначението на новообразувания УПИ - „за жилищно строителство и подземни гаражи“.

Нов УПИ IV „за жилищно строителство и подземни гаражи“ следва да се отреди за ПИ с идентификатор 68134.200.397 по КККР с оглед разпоредбите на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на УПИ IV „за жилищно строителство и подземни гаражи“ е в съответствие с допустимите функции в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жз), съгласно т. 1 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Основание за разрешаване изработването на проект за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение отреждането на новия УПИ за поземления имот по действащата кадастрална карта; чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение привеждането на регулационните граници на УПИ в съответствие с имотните граници на ПИ 68134.200.397 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение конкретното предназначение на УПИ.

Лицето на нов УПИ IV „за жилищно строителство и подземни гаражи“ към улица се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

С предложението за изменение на плана за застрояване в нов УПИ IV „за жилищно строителство и подземни гаражи“ се предвижда свободностоящо, високоетажно застрояване с преход в етажността – 2М/Г+6; 2М/Г с максимална височина Н - 26 м.

Гарирането се осигурява с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ИПЗ следва да се изработи при съобразяване нормите за разстояния по чл. 31, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ; чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване



през страничната регулационна граница на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване и чл. 32, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улици и през дъно на имота.

Предвид изложеното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ от ЗУТ.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ от ЗУТ, устройствена категория по т. 1 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

## РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват на УПИ IV „за складова дейност“ (ПИ с идентификатор 68134.201.397 от КККР на район „Красно село“) и контактен УПИ III „за КЖС, КОО, озел., траф., ПГ и паркинг“, кв. 54, м. „Лагера“, район „Красно село“ – Столична община.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания, както следва:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“: По ОУП на СО УПИ IV „за складова дейност“ попада в „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 параметри: максимална плътност на застрояване 60%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 3,5; минимална озеленена площ 20% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз: 26м. (за жилищни и обществени сгради).

Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 на МРРБ за ОСУСП. Да се покаже застрояването по влезли в сила ПУП за съседните УПИ и квартали. Линиите на застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците. Да се представи заснемане на съществуващата растителност, заверено по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Проектът да се изработи върху вярна извадка от действащия ПУП и актуална кадастрална карта с коректно отразена собственост. В кадастралната основа да се постави номерът на кадастралния район. Новият УПИ да се отреди за ПИ от актуалната КК.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

„Инженерни мрежи“:

Проектът за ПУП – ИПРЗ подлежи на съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Топлофикация София“ ЕАД и „Софийска вода“ АД, придружен от изходни данни.

Съгласуваните от „Софийска вода“ АД, „Топлофикация София“ ЕАД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД проекти за ИПРЗ, 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 4 от ЗУТ.

Съгласно Регистър на свлачищните терени на МРРБ – „Геозащита – Перник“ ЕООД в обхвата на кв. 54, м. „Лагера“ („Земляне“) не е регистриран активен геодинамичен процес (свлачище), от което следва, че разпоредбите на чл. 96 от ЗУТ не са приложими към УПИ IV „за складова дейност“, кв. 54, м. „Лагера“.

Разглежданият УПИ IV, кв. 54, м. „Лагера“ граничи с терен „за озеленяване и противосвлачищна дейност“, представляващ стръмен скат на десния бряг на р. Владайска. Предвид наличието на посочената граница е необходимо за фаза „Технически проект“ да се извършат детайлни инженерно-геоложки и хидрогеоложки проучвания върху конкретния имот с изследване стабилитета (устойчивостта) на склона в естествено състояние, по време на строителството след извършване на изкопни дейности.

„Комуникации и транспорт“: Няма специфични изисквания.

### 2.3. Дирекция „Правно-нормативно обслужване“:

На основание чл. 116а от ЗУТ ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа.

Проектът за ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване, съгласно Наредба № 8 за ОСУП.

3. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта за 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“ СО 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 заявителя, 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.

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

9. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правн одействие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. Здравко Здравков

