



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, https://council.sofia.bg

### РЕШЕНИЕ № 107

на Столичния общински съвет

от 28.02.2019 година

За проект за подробен устройствен план - Изменение на плана за регулация на м. „Хаджи Димитър кв. 62а, УПИ I-960 и м. „Хаджи Димитър-част”, кв.62а, УПИ II-961, УПИ XI-959 и УПИ X-962 и Изменение профила на улица от о.т.252 до о.т.248а=355а и от о.т.248а=355а до о.т.248=358а, м. „Хаджи Димитър-част”; Изменение на план за застрояване с предвиждане на ново застрояване и Работен устройствен план на нови УПИ I-960-„за ЖС”, II-961-„за офиси“ и УПИ X-959,962-„за ЖС”, кв. 62а, м. „кв. Хаджи Димитър-част”, район „Подуяне”.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ16-ГР00-2890/08.08.2016 г. от Ахмед Мехмедов, в качеството си на управител на „ДЕМАР КОНСТРУКШЪН” ЕООД и пълномощник на Мария Иванова и Антоанета Стаматова - собственици на ПИ с идентификатор по кадастрална карта 68134.600.959; Снежанка Няголова - собственик на ПИ с идентификатор по кадастрална карта 68134.600.962; Паулина Сергиева - собственик на ПИ с идентификатор по кадастрална карта 68134.600.960 с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и Работен устройствен план (РУП) за УПИ I-960„за ЖС”, кв. 62а, Изменение на план за регулация и застрояване в обхвата на УПИ XI-959 и X-962, кв.62а и Работен устройствен план (РУП) за УПИ I-960„за ЖС”, УПИ XI-959 и X-962, кв. 62а, м. „кв. Хаджи Димитър”, район „Подуяне”.

Със заповед № РА50-409/23.06.2017 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на проект за изменение на подробен устройствен план в териториален обхват : УПИ I-960„за ЖС”, УПИ X-962 и УПИ XI-959, кв.62а, м.„кв.Хаджи Димитър”, район „Подуяне”.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2890-[3]/26.06.2017 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне” за сведение и изпълнение.

Съгласно писмо изх. № РПД17-ГР00-46/1/05.07.2017 г. на главния архитект на район „Подуяне“-СО заповедта за разрешаване на устройствената процедура е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2890-[5]/02.08.2017 г. е внесен за одобряване проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) за УПИ I-960, УПИ II-961, УПИ X-962 и УПИ XI-959, кв. 62а, м. „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“. Към проекта са приложени: обяснителна записка; документи за собственост; скици за имотите, издадени от СГКК-гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; подробно геодезическо заснемане (топографски план), изработено от правоспособно лице; изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-4230/17.10.2017 г.; съгласувания с експлоатационните дружества: “Етралукс - клон България” от 20.11.2017 г.; “Овергаз мрежи, АД с изх. № ОМ-СЗТ-1261/13.10.2017 г.; “Топлофикация София” ЕАД с изх. № СГ-1413/13.10.2017г.; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 24.10.2017 г.; „Виваком” с изх. № В-1071/06.11.2017 г.; експертно становище за съществуваща дървесна растителност по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, придружена с геодезическа снимка, заверени от началник на отдел “БДПП” - НАГ”-СО на 02.05.2018 г.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2890-[6]/12.09.2017 г. заявителят е уведомен за недостатъци по преписката, които да се отстранят.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2890-[7]/06.10.2017 г. са отстранени недостатъците по преписката.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2890-[8]/09.10.2017 г. на началника на отдел „Устройствено планиране” проектът е изпратен в район „Подуяне” за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-2890-[9]/20.10.2017 г. кметът на район „Подуяне” уведомява, че е издадено разрешение за строеж от главния архитект на района за УПИ III-964, кв. 62а (контактен на изготвения ПУП), което налага корекцията на представеният ПУП.

Със заявления за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2890-[11]/09.11.2017 г. и № САГ16-ГР00-2890-[12]/08.01.2018 г. са внесени коригирани проекти.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2890-[13]/26.01.2018 г. на началник отдел „Устройствено планиране” коригираният проект е изпратен в район „Подуяне” за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № РПД18-ГР00-11-[4]/17.04.2018 г. (№ САГ16-ГР00-2890-[14]/18.04.2018г. на НАГ-СО), кметът на район “Подуяне” удостоверява, че проектът е обявен и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът за ПУП - ИПРЗ и РУП е разгледан и съгласуван от отделите в НАГ-СО.

Проектът е разгледан и приет от общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) със служебни предложения, отразени в протокол № ЕС-Г-46/19.06.2018 г., т. 1, както следва: Проектът за ПУП - ИПРЗ и РУП следва да се коригира по отношение на улично-регулационната линия на кръстовището на ул. „Въстаник” и ул. „Кочо Честименски” в част ИПР, да се предвиди проход в УПИ Х-959,962 и да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2890-[15]/28.06.2018 г. са внесени коригирани проекти за ПУП - ИПРЗ и РУП (два броя оригинали) и предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, съгласно служебните предложения на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-46/19.06.2018 г., т. 1.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2890-[16]/18.07.2018 г. в Столичен общински съвет е внесен доклад с проекто-решение за одобряване на ПУП.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ с вх. №САГ16-ГР00-2890-[17]/01.10.2018 г. е постъпил доклад на водеща комисия - Постоянна комисия по устройство на територията, архитектура, достъпна среда и жилищна политика, съгласно който на заседание от 12.09.2018 г. Комисията взема решение за отлагане разглеждането на доклада и възлага на главния архитект на СО да коригира същия като за новообразувания УПИ Х Кинт-а се съобрази с изискванията на чл. 16в от ЗУЗСО.

Със заявление вх. № САЕ16-ГР00-2890-[18]/01.11.2018 г. от заявителя е внесен коригиран проект за ИПРЗ и РУП с обяснителна записка.

В НАГ-СО с вх. № САГ16-ГР00-2890-[20]/10.12.2018 г. е постъпило становище от СОС - Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори, съгласно което на заседание от 04.12.2018 г. Комисията взема решение за отлагане произнасянето по доклада до получаване на правен анализ по съвместяване на сроковете на настъпилите изменения в ЗУЗСО и стартирането на процедурата.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. №САГ16-ГР00-2890-[21]/15.01.2019 г. от заявителя е внесен коригиран проект за ИПРЗ и РУП с обяснителна записка.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Производството е по реда на § 24 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО.

Искането за одобряване на ИПУП - ИПРЗ и ИПУР е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ, като собственици на УПИ I-960, УПИ II-961, УПИ Х-962 и УПИ XI-959, кв. 62а, м. „Хаджи Димитър”, което се удостоверява с представените по административната преписка документи за собственост и скици.

Действащият подробен устройствен план на м. „Хаджи Димитър-част“ ПРЗ е одобрен с Решение на СОС № 271 по Протокол № 40 от 30.05.2013 г.

С влязло в сила Решение №2820/21.04.2015 г. на АССГ, II отделение, 32 състав по адм. дело № 1412/2014 г. е отменено цитираното по-горе решение на СОС в частта му, с която е одобрен ПУП - ПРЗ, план-схеми на инженерната инфраструктура по отношение на УПИ I-960 от кв. 62а (предмет на настоящата разработка) и в частта му, с която е одобрен ПУП - план за улична регулация от о.т.248-355а до о.т.248-358а. За УПИ I-960 е в сила регулационния и застроителен план на м. „ж.к. Хаджи Димитър“, одобрен със Заповед № РД-50-09- 26/26.01.1988 г. и последващото частично изменение на кв.62, одобрено със Заповед № РД-09-50-430/24.07.1998 г. на главния архитект на София, с което е образуван нов кв. 62а, в който попада разработката.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед №РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С настоящия проект се изменя УПИ I-960 по плана от 1998 г. като отпада остатъчната част от улицата и се образува нов УПИ I-960 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор по КККР 68134.600.960, извън частта, която се предвижда за тротоар. Изменение профила на улицата от о.т.252 до о.т.248а=355а и от о.т.248а=355а до о.т.248=358а.

Основание за горното изменение е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ - промяна в устройствените условия с оглед частичната отмяна на горепосочените ПУП, което прави предходния план неприложим в тази си част и одобряване на кадастрална карта за територията, като се цели урегулиране на ПИ 68134.600.960 по имотни граници. Промяната на предназначението е на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на собственика на имота.

Променя се предназначението на УПИ II-961 в обхвата на ПИ с идентификатор по КККР 68134.600.961, като се образува нов УПИ II-961- „за офиси“, кв. 62а, м. „Хаджи Димитър-част“, за което е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Обединяват се УПИ XI-959 и X-962 и се образува нов УПИ X-959,962-„за ЖС“, всички в кв. 62а, м. „Хаджи Димитър-част“, като е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на ПУП - ИПР по чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с ал. 3 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Транспортния достъп до новообразуваните УПИ се осигурява посредством действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Предмет на проекта за ПУП - ИПЗ и РУП са УПИ I-960-„за ЖС“, II-961- „за офиси“ и УПИ X-959,962-„за ЖС“, кв.62а, м. „кв. Хаджи Димитър“, район „Подуяне“ - собственост на заявителите.

Проектът цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на Столична община.

Основание за одобряване на проекта за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Работният устройствен план се изработва едновременно с проекта за ИПЗ на основание чл. 113, ал. 2, 4 и 5 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ. С РУП е определено разположението и очертанието на сградите в плана. Котирани са минимално изискуемите разстояния.

За нов УПИ I-960-„за ЖС” е предвидено свързано застрояване е нов УПИ X като начин и високо като характер с преход в етажността от М+3 (Кк=12.50м.) до М+3+А (Кк=16.80м.) и подземни гаражи.

За УПИ II-961-„за офиси” е предвидено свързано застрояване със съществуващото в УПИ III-964 средноетажно застрояване с преход в етажността от 3оф (Кк=10м.) до 5оф (Кк=15м.) и подземни гаражи.

За нов УПИ X-959,962-„за ЖС” е предвидено високо свързано застрояване с УПИ I-960-„за ЖС“ и УПИ IX-963 с преходи в етажността от М+3 (Кк=12.50м.) до М+7+А (Кк=26м.) и подземни гаражи.

УПИ X е ъглов УПИ със свързано основно застрояване на двете странични регулационни граници, поради което и на основание § 24 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО във връзка с чл. 27, ал. 3 от ЗУТ плътността и интензивността на застрояване не се ограничават. Спазен е мин. % озеленяване.

Спазени са изискванията за разстояние по чл. 31, ал. 2 и чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ.

Гарирането е осигурено в границите на нови УПИ с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

По действащия ОУП на Столична община имотите - предмет на плана попадат в устройствена зона - „Жилищна зона с преобладаващо вискоетажно застрояване” (Жг) и малка част - около 3.5 м. от УПИ попадат в зона „Терени за транспортна инфраструктура” (Тти).

Параметрите на застрояване, отразени в матрицата върху застроителната част на плана и таблицата с параметри на застрояване отговарят на предвидените в ОУП на Столична община, т.1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и нормата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ по отношение на застрояването в нов УПИ X.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ и § 24 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО във връзка с чл. 27, ал. 3 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработване на ПУП от компетентен за това орган.

Внесен е проект, който е съобщен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. Изпълнени са предписанията в разрешението. Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове на МРРБ.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С изменението на плана за улична регулация се предвижда отчуждаване на имот - частна собственост, поради което и на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 2 и 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 от ЗУТ, § 24 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО във връзка с чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствени зони по т. 1 (Жг) и т. 25 (Тти) от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-46/ 19.06.2018 г., т. 1

## **С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

### **Р Е Ш И :**

#### **ОДОБРЯВА:**

1. Проект за Изменение на плана за регулация на м. „Хаджи Димитър”, кв. 62а, УПИ I-960 и м. „Хаджи Димитър-част”, кв. 62а, УПИ II-961, УПИ XI-959 и УПИ X-962 и създаване на нови УПИ I-960-„за ЖС”, УПИ II-961-„за офиси” и УПИ X-959,962-„за ЖС” в кв. 62а, м. „Хаджи Димитър-част”, район „Подуяне” по кафявите и зелените линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Проект за Изменение профила на улицата от о.т.252 до о.т.248а=355а и от о.т.248а=355а до о.т.248=358а, м. „Хаджи Димитър-част”, район „Подуяне” по зелените зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Проект за Изменение на план за застрояване с предвиждане на ново застрояване в нови УПИ I-960-„за ЖС”, УПИ II-961-„за офиси“ и УПИ X-959,962-„за ЖС”, кв.62а, м. „кв. Хаджи Димитър-част”, район „Подуяне”, съгласно приложения проект.

4. Проект за работен устройствен план на нови УПИ I-960-„за ЖС”, УПИ II-961-„за офиси“ и УПИ X-959,962-„за ЖС”, кв. 62а, м. „кв. Хаджи Димитър-част”, район „Подуяне”, съгласно приложения проект.

5. При изработването на инвестиционния проект да бъде спазено изискването за минимален процент висока дървесна растителност за която да бъде осигурен минимален почвен слой от 1,2 м. над подземните гаражи.

Въз основа на одобрения план за застрояване и работен устройствен план не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ X-959,962-„за ЖС“ се издава след представяне на окончателен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Решението и одобрения проект за подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ ([sofia-agk.com](http://sofia-agk.com)) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от обнародването му.

Жалбите се подават в район „Подуяне” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване” в Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 28.02.2019 г., Протокол № 71, точка 9 от дневния ред, по доклад № СОА18-ВК66-5287/5/20.02.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*