

Дата:10.05.2021.

До: КМЕТА НА РАЙОН ЛОЗЕНЕЦ -СО  
Бул. " Васил Левски " № 2;

## ВЪЗРАЖЕНИЕ

СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
район ЛОЗЕНЕЦ  
1142 София, Бул. В. Левски 2  
тел. 02/865-67-09  
№ Към РЛЦ 19-АПО0-38-[11]  
от 11.05.2021 10:57:51



1. Йоанна Знеполска, Боряня  
Керванбашиева, Албена Керванбашиева  
Адрес:

2. Юри Тодоров,  
Адрес:

3. Румен Николов  
Адрес:

**По преписка регистрирана в район Лозенец с  
вх. № РЛЦ АПО0-38(5) от 03.12.2020**

**и във връзка със**

**Заповед № 82/19.04.2021 на Кмет на Район  
Лозенец**

**СРЕЩУ: ПРОЕКТ ЗА ОДОБРЯВАНЕ НА ПУП  
ИПРЗ ЗА НОВИ УПИ - I „ЗА ОЖС И  
ОЗЕЛЕНЯВАНЕ“ , УПИ II - 165 ЗА ЖС, И УПИ –  
III-640 за ЖС, КВ. 236А, М. “ЛОЗЕНЕЦ I ЧАСТ“  
по плана на гр. София**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

Собственици сме на недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Вежен“ № 18, кв. 232 по плана на град София, местността „Лозенец“- I част, и на имоти на адрес София, Лозенец, ул. „Вежен“ № 25-, вх. А

След запознаване с посочения по-горе проект, излагаме следните възражения, в качеството ни **качеството на заинтересовани лица**, в производството по изменението на ПУП, като носители на вещни права, според данните от кадастралния регистър на непосредствено засегнатите от предвижданията на плана имоти и на съседните на тези имоти, защото се променя отреденото с действащия план предназначение.

Допълнително невярно е твърдението, че с проекта за ИПРЗ не се предвиждат намалени отстояния.

Изработеният проект (ИПРЗ) е изцяло **незаконосъобразен**, не е съобразен с приложимите разпоредби на закона и подзаконовите нормативни актове, изработен е без да се вземат предвид обстоятелствата и изходните данни относно съществуващите и влезли в сила планове за застрояване и регулация по отношение на кв. 236а.

Допълнително, не са съобразени обстоятелствата, които имат значение, а проектът изцяло се отклонява и не отговаря на издаденото разрешение за изработването му съобразно Заповед № РД-09-50-202/19.03.2014г на НАГ- Главен Архитект на Столична Община.

По-конкретно:

## **1. ЛИПСВА НАДЛЕЖНО КОНСТИТУИРАН В АДМИНИСТРАТИВНОТО ПРОИЗВОДСТВО ЗАЯВИТЕЛ**

Съгласно чл. 124а, ал. 5 ЗУТ, разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план може да се даде от органите по, ал. 1-4 и по искане и за сметка на заинтересованите лица - собственици на поземлени имоти, концесионери, лица, които имат право да строят в чужд имот по силата на закон, или други лица, определени в закон.

В настоящият случай, който попада в първата хипотеза, заявлението не е подадено от заинтересовани лица по смисъла на закона.

Видно от Заповед № РД-09-50-202/19.03.2014г заявлението е подадено от „ЕРОН“ ЕООД, с ЕИК 131125177. По настоящем поземлен имот № 640 е собственост на дружеството “Дани-Р“ ЕООД с ЕИК 203481832 от 03.04.2015г.

Същото дружество **няма качеството "възложител"** по процедурата по смисъла на чл. 124а, ал. 5 ЗУТ и **същото не е лицето, стартирало процедурата по издаване разрешение за изработване на ИПРЗ.**

Административното производство по одобряване на ПУП е сложен фактически състав, който се състои от отделни последователно случващи се във времето елементи - юридически факти, които са предпоставка за издаване на крайния административен акт.

Такъв юридически факт, съставна част от производството по одобряване на процесния ПУП е Заповед № РД-09-50-202/19.03.2014г на НАГ-Главен Архитект на Столична Община, с която е разрешено изработването му. Във връзка с чл.21, ал. 5 АПК, тази заповед е част от производството по одобряване на крайния акт. Със заповедта за разрешаване изработване на ПУП започва административното производство по създаване, разглеждане и одобряване на проект за ПУП.

В конкретния случай, административното производство по създаване, разглеждане и одобряване на проекта за ПУП е започнало по молба на „Ерон“ ЕООД, с ЕИК 131125177. Същото дружество е адресат на заповедта, с която е разрешено изработване на плана, а не последващия собственик на поземлен имот № 640 “Дани-Р“ ЕООД с ЕИК 203481832 .

**Налице е допуснато съществено процесуално нарушение, водещо до незаконосъобразност на провежданата процедура.**

## **2. НЕ Е НАЛИЦЕ ИЗИСКУЕМОТО СЕ ОТ ЗАКОН ЗАДАНИЕ ПО ЧЛ. 125 ЗУТ**

Исканията за издаване на разрешения за изработване на ПУП (ал. 1-6 на чл. 124а) трябва да бъдат придружени от задание по чл. 125 ЗУТ. С разрешенията по чл. 124а ЗУТ се определят обхватът, целите и задачите на проекта, видът на подробния устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти. По този начин компетентният орган определя най-важните параметри, в които следва да бъдат вменени предвижданията на бъдещия план.

**В проектите и преписката липсва задание по см. на чл. 125 ЗУТ**, с което да се аргументират целите и обхвата на исканите от тях инвестиционни намерения. Изискването за представяне на задание е императивно изискване на закона. Заданието, съставено от възложителя, обосновава необходимостта от изработване на плана и съдържа изисквания относно териториалния му обхват, сроковете и етапите за изработване.

Заданието се придружава от необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия концепции и схеми за пространствено развитие и устройствени планове.

Това означава, че заданието по чл. 125 от ЗУТ има съществено значение за издаването на разрешение за изработване на проект за ПУП, защото с разрешението съгласно чл. 124а, ал. 7, предложение второ от ЗУТ се определят обхватът, целите и задачите на проекта, видът подробен устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти, т.е. представяне на задание по чл.125 ЗУТ, изработено от възложителя е задължително в производството по издаване на разрешение за изработване на проект за ПУП, защото чрез него се предоставят данни и информация на компетентния административен орган, въз основа на която той трябва да реши дали да издаде разрешение или да откаже. В този смисъл непредставянето на задание по чл. 125 от ЗУТ

### **3. НЕСЪОТВЕТСТВИЕ И ПРОТИВОРЕЧИЕ СЪС ЗАПОВЕД № РД-09-50-202/19.03.2014Г НА НАГ- ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА.**

Представеният „ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ИПРЗ) ЗА М.„ЛОЗЕНЕЦ I ЧАСТ“, КВ. 236 А, УПИ I ЗА ОБЩ. ЖИЛ.СТР. ОБОСОБЯВАНЕ НА НОВИ УПИ III – ЗА ОБЩ ЖИЛ. СТР. И ОЗЕЛЕНЯВАНЕ. УПИ IV-640 ЗА ЖС, УПИ V – ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ противоречи изцяло на Заповед № РД-09-50-202/19.03.2014г, с която е разрешено изработването му

Съобразно Заповед № РД-09-50-202/19.03.2014г на НАГ- Главен Архитект на Столична Община е разрешено да се изработи:

**„проект за изменение на план за регулация и застрояване в следния териториален обхват м. Лозенец – I ч, кв. 236а, ПИ 640, попадащо в УПИ I – „за общ. Жил. стр.“**

В обяснителната записка на проекта е посочен съвсем друг предмет на заданието и съответно предмета на проекта посочен като :

**„ИПРЗ за нови УПИ I за ОЖС, УПИ II – 165 „ за ЖС“ и УПИ III-640 за ЖС**

Горното е извършено умишлено, **с цел заобикаляне на закона** и на даденото конкретно като параметри разрешение съгласно ЗАПОВЕД № РД-09-50-202/19.03.2014г.

Съобразно сега действащия план за регулация и застрояване одобрен със заповеди № РД-50-09-549/31.12.1980, РД-50-149/17.03.1999 и РД -09-194/30.09.2008Г. от това ИПРЗ се засягат ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 640 и ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 641, който е актуват с акт № 5027/04.11.2011 г за частна общинска собственост

### **4. НЕ СА ИЗПЪЛНЕНИЕ УКАЗАНИЯТА ПО ЗАПОВЕД № РД-09-50-202/19.03.2014Г НА НАГ- ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

По преписката, която се намира в район „Лозенец“ липсват както следва:

- СПРАВКА за картотекираната растителност и геодезическо заснемане, заверени от общинските органи по озеленяване.
- ДАННИ за съобразяване с разпоредбите и спазване на **НАРЕДБА № 7 ОТ 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони**
- ДАННИ за изследване на въпроси и за съобразяване строителните линии на новопредвиденото застрояване с **класа на улиците.**

В изработения проект за ИПРЗ се установява отклонение от правилата на **ЗУТ** в минимален размер по **отношение височината на застрояване** спрямо сградата –



жилщен блок на ул. „Вежен“ № 25 и в съществуващите жилищни сгради през улица, находящи се на адрес ул. „Вежен“ № 18 и № 20, както и на съществуващите многоетажни **жилищни сгради, разположени на улица „Цветна градина“ №№ 43, 45, 47-51**

Нормите в посочената наредба са въведени с оглед осигуряване на ослънчаване на жилищните помещения в сградите.

С предвиденото разположение на високоетажна жилищна сграда с **максимални височини на стрехите от 19 (деветнадесет) метра и до 26 (двадесет и шест) метра**, (видно от Обяснителната записка към проекта за ИПРЗ), като реалното засенчване от предвиденото застрояване съобразно и **съществуващата денivelация** между улиците „Цветна градина“ и „Вежен“, обосновава извод за нарушение на установените строителни правила и норми по отношение ослънчаването на съществуващите жилищни сгради на посочените адреси.

**4. ПРОЕКТЪТ НЕ Е СЪОБРАЗЕН С ИЗИСКВАНИЯТА ОТНОСНО РАЗСТОЯНИЯТА МЕЖДУ СГРАДИТЕ НА ОСНОВНОТО ЗАСТРОЯВАНЕ И РЕГУЛАЦИОННИТЕ ГРАНИЦИ НА ИМОТИТЕ И ПРЕЗ УЛИЦАТА, В СЛУЧАЯ УЛИЦИТЕ „ЦВЕТНА ГРАДИНА“, „ЦЪРНООК“ И „ВЕЖЕН“.**

Същите разстояния се определят, като се спазват нормативите по чл. 31 - 36 от ЗУТ. В случая безспорно се установява при графично измерване и съобразяване на мащаба на скицата-предложение, че проектираните странични регулационни линии на новото УПИ IV-640 отстоят на по-малки от необходимото разстояния от съществуващите сгради на съседните улици.

Такова проектиране е в нарушение на действащите правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване и е недопустимо и в разрез с изискванията на ЗУТ.

**5. Допълнително, при сега представения проект по никакъв начин и в противоречие със Заповед № РД-09-50-202/19.03.2014г на НАГ- Главен Архитект на Столична Община НЕ СА СЪОБРАЗЕНИ СЛЕДНИТЕ ОБСТОЯТЕЛСТВА ВЪВ ВРЪЗКА СЪС СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ И ВЛЕЗЛИ В СИЛА ПЛАНОВЕ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ И РЕГУЛАЦИЯ НА МЕСТНОСТТА ЛОЗЕНЕЦ- I ЧАСТ, КВ. 233(СТАР) СЕГА КВ. 236А:**

- Със Заповед №162/15.06.1967 год. е одобрен нов кадастрален и регулационен план на гр.София, м."Лозенец". Според този план целия кв.233 (стар) е отреден за "Комплексно жилищно строителство". Впоследствие е изготвен проект за **"КВАРТАЛНО-ЗАСТРОИТЕЛЕН И УЛИЧНО-ФАСАДЕН ПЛАН"**, приет от СПИНМ с протокол № 17 от 03.03.1969 г. и утвърден с писмо № Г-2-1804 от 11.04.1969 г. на МСА.
- Със Заповед № 549/31.12.1980год. е одобрен следващия КРП за местността. Засегнатите от сегашния проект за ИПРЗ имоти пл.№ № 6 и 9 (сега съответно 640 и 641) не са отразени, тъй като предшестващия ЗРП одобрен със заповед № 162 от 15.06.1967 год. е приложен. **Към датата на одобряването на този план жилищната сграда на ЕС на ул."Вежен" № 25 е изградена. Изградени са кварталната градинка с високостеблени насаждения, подпорните стени, стълби по ул."Вежен"**
- Съобразно съществуващи **КВАРТАЛНО-ЗАСТРОИТЕЛЕН И УЛИЧНО-ФАСАДНИ ПЛАНОВЕ**, кв.233, м."Лозенец", одобрени със Заповед № 501/04.07.1967 г. върху мястото, където сега се намират засегнатите от сегашния проект за ИПРЗ имоти **е**

**записано "ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ"**. В конкретния случай, при изработването на цитирания по-горе КЗСП, е имало одобрен кадастрален и рег.план на м."Лозенец", за кв.233, одобрен със Заповед № 162/15.06.1967 г. и с съгласно чл.63, ал.1 от ППЗТСУ (отм.) той е бил съобразен със застрояването с действащия застроителен и регулационен план .

- В архивата на ДАГ(НАГ) съществуват и се намират споменатите и КВАРТАЛНО-ЗАСТРОИТЕЛЕН И УЛИЧНО-ФАСАДЕН ПЛАНОВЕ, с № 6530, м."Лозенец", приет от СПИНМ с протокол № 17/03.03.1969г., утвърдени с писмо № Г-2-1804/11.04.69 г. на МСА. В тези планове и записано е следното: „Приема се квартално-застроителни и улично-фасадни планове по ул."Милевска планина" и ул."Вежен" и фасадните планове към двора, югозапад, югоизток за кв= 233, м "Лозенец," като се измени регулацията за парцел I и II, съгласно направените предложения на основание §176 ППЗПИНМ и т.н.“


**И в този план относно терена, находящ се на ъгъла между ул.Цветна градина" и ул."Вежен" в кв. 233 е записано:"ЗА ОЗЕЛЕНЯВАНЕ"**

С оглед на изложеното процедурата, започнала във връзка с представения проект следва да се ПРЕКРАТИ ПОРАДИ СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ НАРУШЕНИЯ НА ПРИЛОЖИМИ АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОЦЕСУАЛНИ И МАТЕРИАЛНО-ПРАВНИ РАЗПОРЕДБИ.

Преписката следва да се изпрати на компетентните органи, в това число Главен Архитект на Столична Община за изясняване на случая и събиране на всички необходими данни, в това число посочените по-горе документи.

С уважение:

  
Йоанна Знеполска

  
Боряна Керванбашиева

  
Албена Керванбашиева

  
Юри Тодоров

  
Румен Николов