



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-179/12.02.2025г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община чрез район „Триадица“ е постъпило заявление Вх.№ РТР24-ГР94-2961/26.11.2024г. от „ПЛАНД ИНВЕСТ“ ЕООД, като пълномощник на Тодор Янев, Мария Бранкова и „НАРА ПЛАН“ ЕООД, представлявано от управителя Петър Божков с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1007.2820 по КККР, кв. 72, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк - 4 част“, район „Триадица“.

Към заявлението са приложени: скица – предложение за изработване на проект за ПУП; задание за изработване на ПУП; документи за собственост; скица за имота, издадена от СГКК – гр. София; цветна комбинирана скица за пълна или частична идентичност; пълномощно и бордери за платена такса.

Допълнително, със заявление Вх.№ САГ24-ГР00-2724-(1)/31.01.2025г. е внесено задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, подписано от възложителите, чрез редовно упълномощено лице.

Изразено е становище от вр.и.д. главният архитект на СО във връзка с изискването на чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на проект за ПУП – ПРЗ е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Тодор Янев, Мария Бранкова и „НАРА ПЛАН“ ЕООД, представлявано от управителя Петър Божков, чрез пълномощник, като собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1007.2820 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скица от СГКК-София.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.

Заданието е съставено от възложителите съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за

действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Заявителите са пожелали одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

Действащият подробен устройствен план е одобрен с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, решение № 147 по протокол № 40/18.07.2002 г. за ЯФГ на СОС.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК.

С представената скица – предложение за ПУП-ПР се предвижда уреждане на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.2820 по КККР за създаване на нов УПИ VII -2820 „за ЖС“ от кв. 114, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – IV част“, отреден за ПИ с идентификатор 68134.1007.2820 по КККР. Регулационните граници на новия УПИ следва външните имотни граници на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.2820 по КККР, без частите, попадащи в улична регулация.

Основание за разрешаване изработването на проект за ПУП -ПР е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

В нов УПИ VII-2820 „за ЖС“ се предвижда свободно като начин и средноетажно като характер застрояване с максимална кота корниз с $H_{kk} \leq 15,0m$.

Достъпът до новообразувания УПИ от кв. 72 се осигурява с действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО и устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства, чл. 124а, ал. 2, ал. 5, ал. 7 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план – ПРЗ и одобрявам задание в териториален обхват: поземлен имот с идентификатор 68134.1007.2820 по КККР, кв. 72, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк – IV част“ , район „Триадица“.
2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

По ОУП на СО – „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 50%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 2,5; минимална озеленена площ – 35%; (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз –

15м. за жилищни сгради и 20м. за обществени сгради.

При изработването на проекта да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8/2001 г. за ОСУП. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта с вярно отразена собственост. Да се покажат влезлите в сила ПУП за съседните УПИ и квартали. Да се обозначат техническите характеристики на прилежащата улична регулация. Да се спази чл. 116а от ЗУТ. Да се представи становище на директора на РИОСВ-София относно необходимост от процедури по екологична оценка (ЕО) и оценка за съответствие към ПУП. Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. В проекта за ПЗ да се постави таблица с постигнатите параметри на застрояване. Да се представи удостоверение от СГКК-гр. София за приемане на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 5 от НССПККР, заедно с проекта за изменение на кадастралната карта.

Проектът да се съгласува с „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД, „Софийска вода“ АД, придружени с изходни данни. Изходните данни и съгласуваните проекти 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.

3. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта за 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 „Триадица“ 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 изпрати на кмета на район „Триадица“ за сведение и изпълнение.
6. На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ заповедта не подлежи на оспорване.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

