СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-451/25.06.2025г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ24-ГР00-2722/06.12.2024г. от Цветан Колев и Благовест Колев с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлени имоти с идентификатори (ПИ) 68134.1007.868 и 68134.1007.1842 по КККР, кв. 114, 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, подписано от възложителите; документи за собственост; скици за имотите, издадени от СГКК – гр. София; цветна комбинирана скица за пълна или частична идентичност; удостоверение за наследници, удостоверение за търпимост за сграда с идентификатор 68134.1007.1842.1 по КККР; предварителен договор за образуване на съсобствени урегулирани поземлени имоти по чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ и бордеро за платена такса.

Искането е разгледано на заседание на ОЕСУТ – протокол ЕС-Г-25/20.05.2025 г., т. 3 със становище да се издаде административен акт за разрешаване изработването на ПУП, в условията на чл. 19, ал. 3 от ЗУТ по отношение на новопредвидения УПИ II-1842 „за ЖС".

Представено е становище на главния архитект на СО в съответствие с изискванията 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 Цветан Колев и Благовест Колев, като собственици на ПИ с идентификатори 68134.1007.868 и 68134.1007.1842 по КККР, съгласно представените документ за собственост и скица от СГКК-София.

Разрешаването на изработването на проект на подробен устройствен план и съответно за одобряване на задание е от компетенциите на кмета на Столична община на основание чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с

което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.

Заданието е съставено от възложителя 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 № 24/30.03.2001г. 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 урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.868 и 68134.1007.1842 по КККР за създаване на нови УПИ от кв. 114, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част" – нов съсобствен УПИ III-868,1842 „за ЖС" по реда на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ и нов УПИ II-1842 „за ЖС", кв. 114, чиято площ на новообразуван УПИ II съответства на разпоредбите на чл. 19, ал. 3 от ЗУТ, което е обективирано в решение на ОЕСУТ по протокол ЕС-Г-25/20.05.2025 г., т. 3.

Поземлените имоти, от които се образува нов УПИ III са собственост на различни лица, поради което е представен предварителен договор по смисъла на чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

Достъпът до новообразуваните УПИ от кв. 114 се осигурява с действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

В нов УПИ II-1842 се предвижда запазване на съществуващата двуетажна жилищна сграда, за която е представено удостоверение за търпимост.

В съсобствен УПИ III-868,1841 се предвижда свободно като начин и нискоетажно като характер застрояване с максимална кота корниз Н≤ 10,0 м.

Проектът за застрояване следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл. 31, ал. 4 от ЗУТ за разстоянията между жилищните сгради през страничната регулационна граница, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване през улица.

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО и устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо нискоетажно застрояване" (Жм), съгласно т. 4 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 и на основание 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 и ал. 3 от ЗУТ от ЗУТ, чл. 19, ал. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ - ЕС-Г-25/20.05.2025г., т. 3

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план – ПРЗ и одобрявам задание в териториален обхват: поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.868 и 68134.1007.1842 по КККР, кв. 114, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк - IV част", район „Триадица".
2. По ОУП на СО – „Жилищна зона с преобладаващо нискоетажно застрояване" (Жм), 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 – 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 1,3; минимална озеленена площ – 40%; (мин. 50% от озелененатa площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз – 10м.

   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. В проекта за ПЗ да се постави таблица с постигнатите параметри на застрояване. Да се представи удостоверение от СГКК-София за приемане на проекта за ПУП на основание чл. 65, ал. 5 от НСОПККР, заедно с проекта за изменение на кадастралната карта. Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. За предвидената за запазване съществуваща двуетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1007.1842.1 по КККР в нов УПИ II-1842 да се представят доказателства за законност.

   Проектът да се съгласува с „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД, „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 разгласи 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

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ