СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-756/17.11.2025

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ25-ГР00-662/27.03.2025г. от „Сити Хоум Парк" ЕООД, представляван от управителя Николай Пенчев, чрез пълномощник, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за застрояване (ИПЗ) за УПИ XVIII-258, кв. 42, м. „ж.к. Иван Вазов", поземлен имот с идентификатор 68134.1002.40, район „Триадица".

Към заявлението са приложени: скица предложение за изменение на ПУП, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скица за поземлен имот с идентификатор 68134.1002.40, издадена от СГКК – София, документи за собственост, документ за платена административна такса и пълномощно.

Мотивираното предложение е разгледано и съгласувано от отделите и дирекции в Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

Отдел „Устройствено планиране" е удостоверил, че урегулирания поземлен имот попада в урбанизирана територия в устройствена зона: „Жк", т.2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С писмо изх.№ САГ25-ГР00-662-(1)/10.06.2025г. на главния архитект на СО е изискано да се докаже спазване на отстояния през улица на чл. 32, ал. 1 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ25-ГР00-662-(2)/17.07.2025г. е представено мотивирано предложение и силуети, изясняващи отстоянията през улица, съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗУТ.

На основание чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ от главния архитект на СО е изразено положително становище.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проекта за изменение на подробен устройствен план е подадено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „Сити Хоум Парк" ЕООД, представляван от управителя Николай Пенчев, чрез пълномощник – собственик на ПИ с идентификатор 68134.1002.40, съгласно представените документи за собственост и скици.

Действащият план за регулация и застрояване за кв. 42 на м. „ж.к. Иван Вазов", район Триадица е одобрен със заповед № РД-50-09-205/09.04.1987г. на главния архитект на Столична община и изменен със заповед с № РД-09-50-534/19.10.1994г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта на района е одобрена със заповед № РД-18-

108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК.

С мотивираното предложение за изменение на плана за застрояване на УПИ XVIII-258 се предвижда изграждане на нова свободностояща като начин сграда, нискоетажно като характер, на три етажа застрояване, с което се намаляват в условието на чл. 36, ал. 1 от ЗУТ необходимите изискуеми отстояния до съществуващата жилищна сграда в УПИ XVII-259, която е на намалено разстояние до границата с УПИ XVIII-258, кв. 42.

Основание за разрешаване изработването на проект за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ- съгласие на собственика на имота по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1 във връзка с чл. 36, ал.1 от ЗУТ.

На основание чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ при наличието на намалени разстояния при условията на чл. 36 от ЗУТ, изработването на работен устройствен план в случая е задължително за определяне на конкретното разположение на строежа и начина на застрояване.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 във връзка с чл. 36, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ и между сградите, чл. 31, ал. 5 за дълбочината на предвиденото застрояване и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно.

Предвиденото застрояване е допустимо в устройствена зона „Жк", съгласно т. 2 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта при условията на чл. 116а от ЗУТ.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. 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, чл. 135, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 и чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 5, чл. 32, чл. 36, ал. 1 и чл. 43 от ЗУТ, устройствена категория по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО на СО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на плана за застрояване и работен устройствен план в следния териториален обхват: УПИ XVIII-258, кв. 42, м. „ж.к. Иван Вазов", поземлен имот с идентификатор 68134.1002.40, 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/2009 г. ПИ попадат в зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване" (Жк), съгласно т.2 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)-3; минимална озеленена площ 40%; максимална кота корниз: 26м.(за жил. сгради) и 32м. (за общ. сгради).

За указания обхват има влязъл в сила план за регулация и застрояване. При изработването на проекта за изменение на плана за застрояване и работен устройствен план, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8/2001г. за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н" на новопредвиденото застрояване, като на чертежа се покаже и застрояването в съседните УПИ, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП, а строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците. Проектът да се представи върху одобрена и влязла в сила кадастрална карта. Да се спазят разпоредбите на чл. 43 от ЗУТ. Да се спази чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Проектът за ПУП подлежи на съгласуване от „Софийска вода" АД и „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД. Да се спази чл. 116а от ЗУТ. Проектът за ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване.

3. 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.

4. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Триадица" за сведение и изпълнение.

5. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването й по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София - град. Жалбите се подават в район „Триадица", адресирани до Административен съд – София – град и се изпращат в съда от Дирекция „Правно-нормативно обслужване" на Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

6. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането й в сила не е внесен проект за изменение на плана.

КМЕТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:
ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ