СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-760/17.11.2025

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ25-ГР00-837/16.04.2025 г. от Адриана Маринова и Христо Маринов, чрез пълномощник, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ IV-4, кв. 308, м. „Зони Г от главен градски център", поземлен имот с идентификатор 68134.1001.880, район „Триадица".

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скица за поземлен имот с идентификатор 68134.1001.880, издадена от СГКК – София;, документи за собственост, документ за платена административна такса и пълномощно.

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

Отдел „Устройствено планиране" е удостоверил, че урегулирания поземлен имот попада в урбанизирана територия в устройствена зона „Ц2", т. 10 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-68/03.09.2025г., т. 1 и е дадено становище.

Със заявление вх.№ САГ25-ГР00-837-[1]/18.09.2025г. е внесена декларация, с нотариална заверка на подписа от Христо Маринов за съгласие с исканата градоустройствена процедура, съгласно даденото становище на ОЕСУТ.

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 от Адриана Маринова и Христо Маринов – собственици на имот с идентификатор 68134.1001.880, съгласно представените документи за собственост и скици.

Разрешението за изработване на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на кмета на СО на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ.

Действащият план за регулация и застрояване за кв. 308 на м. „Зони Г от главен градски център", район Триадица е одобрен със заповед № РД-50-09-135/10.06.1992г. на главния архитект на София, решение № 172 по протокол № 14/05.04.2012г. на СОС, решение № 488 по протокол 25/27.09.2012г. на СОС, решение № 194 по протокол 38/11.04.2013г. на СОС, заповед № РД-09-50-317/22.12.2002г. и заповед № РД-09-50-675/ 12.12.1994г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта на района е одобрена със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С мотивираното предложение за ИПР се предвижда изменение на границите на УПИ IV-4 с цел привеждането им в съответствие с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1001.880 по КККР, което води до изменение на общата регулационна граница със съседни УПИ III-3 и УПИ II-2 и изменение на уличната регулация между о.т. 130 и о.т. без номер (=о.т. 129) в частта на ПИ с идентификатор 68134.1001.880 по КККР.

Основание за ИПР и ИПУР е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждане на регулационните граници в съответствие с имотните за образуване нов УПИ IV и свързаното с това изменение на улична регулация.

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ е предвидено да се осигури по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С мотивираното предложение за изменение на плана за застрояване на УПИ IV-4 се предвижда потвърждаване на сграда с идентификатор 68134.1001.880.2 и надстрояване и пристрояване на съществуваща сграда с идентификатор 68134.1001.880.1, в условията на чл. 36, ал. 2 от ЗУТ при намалени изискуеми отстояния до съществуващите жилищни сграда в УПИ V-5, УПИ III-3 и УПИ II-2, кв. 308.

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

Проектът за ИПЗ 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 и т. 10 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО за доказване на кота корниз, изработването на РУП 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. 2 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.

За нов УПИ IV следва да се предвиди предназначение на имота, отговарящо на ОУП на СО, одобрен с решение № 960/16.12.2009г. на Министерския съвет и на устройствена категория по т. 10 (Ц2) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която зона, попада имота, предмет на настоящата разработка, с цел спазване изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

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

Заявителите са пожелали да им бъде разрешено да възложат за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложе-

ние 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. 2 и т. 6 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. 2, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, устройствена категория по т. 10 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО на СО, и протокол на ОЕСУТ с №ЕС-Г-68, т. 1

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване, улична регулация от о.т. 130-о.т.без номер (=о.т.129) и работен устройствен план в следния териториален обхват: УПИ IV-4, кв. 308, м. „Зони Г от главен градски център", поземлен имот с идентификатор 68134.1001.880, 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 „Зона на стария градски център" (Ц2), съгласно т. 10 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) се прилагат следните пределно допустими параметри: максимална плътност на застрояване от 60% до 80%; максимален максимален коефициент на интензивност от 3,5 до 5; минимална озеленена площ от 30% до 20%; за доказване на кота корниз се изработва работен устройствен план (РУП); максимална кота - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания" за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; завишение показатели се прилагат за застрояването по фронта на главните градски булеварди и в градска среда с квартали, изградени с подобни параметри.

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, „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД и „Овергаз Мрежи" АД. Да се спази чл. 116а от ЗУТ. Проектът за ИПРЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване. Да се представят доказателства за законността и собствеността на сградата с идентификатор 68134.1001.880.2, предвидена за потвърждаване с плана. Да се предвиди конкретно предназначение на УПИ IV-4.

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" и се изпращат в Административен съд София-град 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