СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-868/15.12.2025г.
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ25-ГР00-1756/25.08.2025г. от „АРБАЛОВ КЪМПАНИ" АД, чрез пълномощник, 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 68134.1007.219 по КККР, кв. 2, 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, издадени от СГКК – гр. София; цветна комбинирана скица за пълна или частична идентичност и бордеро за платена такса.

Скицата - предложение и приложените писмени доказателства са предоставени за разглеждане от отделите и дирекции към НАГ-СО и са приложени техните становища.

Скицата – предложение и задание са разгледани от ОЕСУТ по т. 13 от протокол № ЕС-Г-80/01.10.2025г. със становище да се котират на 3 м. външните ограничителни линии на застрояване към уличната регулация.

Изразено е становище от главен 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 заинтересовано лице по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „АРБАЛОВ КЪМПАНИ" АД, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1007.219 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скица от СГКК-София.

Разрешаване 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 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ.

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

Заданието съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В заданието е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и 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.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Действащият подробен устройствен план е одобрен с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001г. на СОС, решение № 147 по протокол № 40/18.07.2002г. 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 поземлен имот с идентификатор 68134.1007.219 по КККР за създаване на нов УПИ I-219, „за ЖС" от кв. 2, м. „Кръстова вада", като регулационните линии на новото УПИ са съвместени с границите на имота от актуалната кадастрална карта, с изключение на частта, попадаща в улична регулация.

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

Лицето на новия УПИ към улица се осигурява от действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

Новият УПИ се отрежда за имота от актуалната кадастрална карта, с което се спазват изискванията на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Видно от представеното мотивирано предложение за ПЗ в новообразувания УПИ I-219 „за ЖС" се предвижда свободно като начин и средноетажно като характер застрояване с максимална кота корниз – H≤ 15,0 м.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване, както и чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ по отношение на изискуемото разстояние между сградите през улица.

Предложеното функционално предназначение на новообразувания УПИ „за ЖС" и предвиденото в същия застрояване не противоречи на ОУП на СО и устройствена зона: „Смесена многофункционална зона със занижени параметри" (Смф1), съгласно т. 13 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 и чл. 104, ал. 1 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, в съответствие е с Общия устройствен план на Столична община.

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 от ЗУТ от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-80/01.10.2025г., т. 13

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план – ПРЗ и одобрявам задание в териториален обхват: поземлен имот с идентификатор 68134.1007.219 по КККР, кв. 2, м. „Кръстова вада", район „Триадица".
2. По ОУП на СО имотът попада в „Смесена многофункционална зона със занижени параметри" (Смф1), съгласно т. 13 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/ – 2.0; минимална озеленена площ – 40% (мин. 50% от озелената площ е с висока дървесна растителност); максимална височина на кота корниз – 26 м.

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 НСОПККККР, заедно с проекта за изменение на кадастралната карта. Да се спази чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

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.

Проектът да се изработи при спазване изискването на ОЕСУТ по т. 13 от протокол № ЕС-Г-80/01.10.2025г. - да се котират на 3 м. външните ограничителни линии на застрояване към уличната регулация.

3. Разрешавам заявителят да изработи 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