СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-122/30.01.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ25-ГР00-2441/24.11.2025г. от Георги Чипориков, Георги Георгиев, Мария Лютова, Ивайло Георгиев, Десислава Георгиева, Нешо Велков, Иван Бешовишки, Камелия Манолова и Даниела Николова, всички чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за обединяване на УПИ XIV-641,659, УПИ XV-641,659, УПИ XVI-808 „за офиси" и УПИ XXVI-983 „за спец. болница за долекуване и рехабилитация, хотел и траф.", кв. 59, м. „Манастирски ливади – Изток", район Триадица, ПИ с идентификатори по КККР 68134.1006.731, 68134.1006.733, 68134.1006.1069 и 68134.1006.1094 по КККР.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение, документи за собственост, удостоверение за наследници, скици за имотите, издадена от СГКК – гр. София, комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за пълна или частична идентичност между кадастралната карта и действащия план за регулация, нотариално заверени пълномощни, вносна бележка за платена такса към бюджета.

С писмо изх.№ САГ25-ГР00-2441-[1]/19.12.2025г. е указано на заявителите да представят обосновка и мотиви относно разположение, височини и предназначение на исканото застрояване, доказващи неговата законосъобразност.

Със заявления вх.№ № САГ25-ГР00-2441-[2]/06.01.2026г. и САГ25-ГР00-2441-[3]/07.01.2026г. в изпълнение на дадените указания са внесени ново мотивирано предложение; допълнителна обосновка към скица-предложение за изработване на ИПРЗ; топографски план със заснета висока дървесна растителност.

Съгласно представената обосновка, се запазва предвиденият начин на застрояване по действащ ПУП – свободностоящо застрояване, като характерът на застрояване в частта на имота, попадаща в зона „Оз1" се изменя от „средноетажно" във „високоетажно". С проекта за ИПРЗ в нов УПИ XV-731,733,1069,1094 „за ЖС и смес. предн." се предвижда сграда на 11 етажа (H≤35.00м) и сграда на 6 етажа(H≤18.0м), както и 3 нива подземни гаражи, поради денивелацията на терена. Новопредвиденото застрояване се предвижда да е съобразено с ограниченията за височина и пропорционално-усреднените максимални параметри на застрояване (Пзастр. и Кинт.) за зони „Жс" и „Оз1", в които попада новообразувания УПИ.

Предвижда се застрояването да е на пълни отстояния от вътрешните регулационни граници на новообразувания УПИ, като е спазена и нормата на чл. 31, ал. 4 от ЗУТ за сбора на необходимите разстояния през странична регулационна граница между новопредвидената смесена сграда в нов УПИ XV-731,733,1069,1094 „за жс и смес. предн." и

по протокол 24/30.03.2001г. на Столичен общински съвет; заповед РД-09-50-924/22.10.2012г. от главен архитект на Столична община; решение № 493 по протокол № 66/24.07.2014г. на Столичен общински съвет.

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

Видно от представеното мотивирано предложение за ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XIV-641,659, УПИ XV-641,659, УПИ XVI-808 „за офиси" и УПИ XXVI-983„за спец. болница за долекуване и рехабилитация, хотел и траф.", кв. 59, м. „Манастирски ливади – Изток", район „Триадица" за обединяването им в нов УПИ XV-731,733,1069,1094 „за ЖС и смесено предназначение" по имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.1006.731, 68134.1006.733, 68134.1006.1069 и 68134.1006.1094 по КККР.

Новият УПИ се отрежда за имотите от актуалната кадастрална карта на основание чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

В границите на новообразувания УПИ XV-731,733,1069,1094 „за ЖС и смесено предназначение" попадат поземлени имоти – собственост на различни лица, с оглед което е необходимо да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Основание за разрешаване изработването на ИПР са нормите на чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на обединяването на имотите в общ УПИ, отреждането на УПИ за имотите от актуалната кадастрална карта и за промяната в конкретното предназначение на УПИ.

В съответствие с изискванията на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ лицето (изход) към улица на новото УПИ е осигурено от действащата улична регулация.

С мотивираното предложение за ИПЗ се предвижда промяна в характера на застрояване в нов УПИ XV-731,733,1069,1094 „за ЖС и смесено предназначение", като се създава комплексно застрояване със свободностоящи високоетажни сгради – една жилищна сграда (11 ет.) с Нкк-35,0 м. и една смесена сграда (6 ет.) с Нкк-18,0 м.

За разрешаване изработването на ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл. 31, ал. 4 и чл. 35, ал. 1 от ЗУТ по отношение разстоянията между жилищните и нежилищни сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на застрояване, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ по отношение на разстоянията през улица, както и чл. 33 от ЗУТ във връзка с Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за разстоянията между сградите в нов УПИ XV-731,733,1069,1094.

Предвиденото мотивирано предложение за ИПЗ е в съответствие с предвижданията на устройствени зони „Жс" и „Оз1" по ОУП на СО, съгласно т. 3 и т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При определяне на параметрите на застрояване за нов УПИ XV по ПУП, предвид факта, че същият попада в обхвата на различни устройствени зони с различни показатели на застрояване по ОУП на СО и с цел да не бъде натоварена в по-голяма степен територията от предвиденото в ОУП и да се запази съществуващата в зоната на „Жс" висока дървесна растителност, заявителите обосновават разположението на сградите -и използване на метода на интерполация, като параметрите на фаза инвестиционно проектиране ще се доказват съобразно допустимите: РЗП, застроена

ОСУП. Задължително на чертежа да се покаже предназначението на новообразувания УПИ, застрояването в съседните УПИ, включително и през улица, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н" на новото застрояване. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта в БГС 2005 и актуална извадка от действащ ПУП. Да се изпълни чл. 116а от ЗУТ. С проекта да се предвиди изменение на профила на уличната регулация пред лицето на новообразувания УПИ при о.т.79 с цел прецизирането на бордюрните линии.

Проектът за ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване съгласно Наредба № 8 за ОСУП. Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от НССПКККР за приемане на проект за изменение на кадастралната карта. Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът за ПУП подлежи на съгласуване от „Софийска вода" АД и „ЕРМ Запад" ЕАД, придружен с изходни данни. Съгласуваните проекти, заедно с изходните данни могат да бъдат внесени от заявителите с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага редът за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

3. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ 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 разгласяването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Триадица", адресират се 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 ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ