СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

СОО26-РА53-69/21.01.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ25-ГР00-273/11.02.2025г. от Бистра Георгиева, Стоян Георгиев, Стефан Николов, Любомир Николов, Лиляна Николова, Николай Стефанов, Цветан Стефанов, Цветанка Манолова, Иванка Григорова, Михаил Варакаджиев и Бисерка Варакаджиева с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1007.831, 68134.1007.1048 и 68134.1007.1054, кв. 123, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк" 4 част, район „Триадица".

Към заявлението са приложени: скица – предложение за изработване на проект за ПУП; документи за собственост; скици за имотите, издадени от СГКК – гр. София; цветна комбинирана скица за пълна или частична идентичност; пълномощно и бордеро за платена такса.

Внесеното заявление и скица – предложение за ПУП са разгледани от отделите и дирекции на НАГ-СО и са изразени становища.

С писмо изх.№ САГ25-ГР00-273-(1)/15.04.2025г. заявителите са уведомени, че следва да представят доказателства за 100 % собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1007.1048 по КККР.

Със заявление вх.№ САГ25-ГР00-273-(2)/09.07.2025г. от „Тери 94" ЕООД са внесени документи за собственост, с които дружество се легитимира като нов собственик на ПИ с идентификатори 68134.1007.831, 68134.1007.1048 и 68134.1007.1054. Представени са и скици от СГКК-гр. София за имотите и пълномощно.

Искането е разгледано на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-80/01.10.2025 г., т. 10 с изразено становище.

Със заявление вх. № САГ25-ГР00-273-(5)/04.11.2025 г. е представено допълнително задание по смисъла на чл.125 от ЗУТ и пълномощно.

Изразено е становище от главния архитект на СО във връзка с изискването на чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ и чл. 135, ал. 4, т. 1 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 „Тери 94" ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.1007.831, 68134.1007.1048 и 68134.1007.1054 по КККР, видно представените документи за собственост.

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 ал. 5, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ и чл. 135 ал. 3 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 (ОУП) на Столична община.

Заявителят е пожелал 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 ПУП за контактната територия е одобрен с решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на Столичен общински съвет (СОС), решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002 г. На СОС, решение № 294 по протокол № 53 от 17.05.2018г. на СОС; заповед РД-09-50-711/17.12.1997г. на главния архитект на София; заповед РА50-143/26.02.2019г. на главния архитект на Столична община.

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

С представеното мотивирано предложение се иска урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.1007.831, 68134.1007.1048 и 68134.1007.1054 по КККР на район „Триадица" по имотните им граници, като се създава нов общ УПИ IV-831,1048,1054 „за ЖС", кв. 123, м. „Кръстова вада" и м. "Южен парк" 4 част, район „Триадица".

Създаването на УПИ по границите на ПИ с идентификатори 68134.1007.831, 68134.1007.1048 и 68134.1007.1054 налага изменение на улична регулация от о.т. 409 до о.т. 410 пред лицето на новообразувания УПИ.

Основание за урегулиране на имотите е нормата на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ – първоначално урегулиране на неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени.

Предвид обстоятелството, че ПИ с идентификатори 68134.1007.831, 68134.1007.1048 и 68134.1007.1054 по КККР са собственост на едно и също юридическо лице, преди одобряване на проект за ПУП не е необходим предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, какъвто е представен.

По отношение на изменението на улична регулация е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

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

С мотивирано предложение за план за застрояване в новообразувания УПИ се предвиждат две нискоетажни, свободностоящи жилищни сгради с максимална височина на кота корниз H≤10м.

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 и дъно имот и чл. 33 от ЗУТ разстоянието между сградите на основното застрояване в УПИ.

За осигуряване на необходимите места за паркиране, съгласно чл. 43 от ЗУТ в новообразуваните УПИ са предвидени подземни гаражи.

Имотите, предмет на искането по ОУП на СО попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

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

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства, чл. 135, ал. 3 и ал. 4, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, 124а, ал. 2, ал. 5, ал. 7, чл.124б, ал.1, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-80/01.10.2025 г., т. 10 от дневния ред

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.831, 68134.1007.1048 и 68134.1007.1054 по КККР, кв. 123, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк" 4 част, район „Триадица", изменение на уличната регулация от о.т. 409 до о.т. 410 и **ОДОБРЯВАМ** задание за изработване на подробен устройствен план за ПИ с идентификатор 68134.1007.831, 68134.1007.1048 и 68134.1007.1054 по КККР на район „Триадица".

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания, както следва:

По ОУП на СО – „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм), съгласно т. 4 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.

Да се представи заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО със становище по чл. 22, ал. 3 и 4 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО.

При изработването на проекта да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8/2001г. 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 кварталu. Да се спази чл. 116а от ЗУТ с представяне на цифровия модел в регламентирана координатна система, който да съдържа и актуална кадастрална основа. Да се представи становище на директора на РИОСВ–София относно необходимостта от процедури по преценка за

ЕО и ОС към ПУП. Да се представи удостоверение по смисъла на чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПКККР за приемане на проект за изменение на кадастралната карта, заедно с предложения проект.

Да се спази становището на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-80/01.10.2025 г., т. 10, а именно: външната линия на подземното и надземното застрояване да се предвиди на мин. 3 м. от улично-регулационна линия. Да се проучат предвижданията на приет идеен проект за водоснабдяване на територията, които следва да бъдат съобразени при разработването на проекта.

Проектът да се съгласува с „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД и „Софийска вода" АД, придружени с изходни данни. Допуска се прилагане на чл. 128а, ал. 3 и ал 4 от ЗУТ.

3. Разрешавам заявителя 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 съобщи 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.

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.

7. В частта на изменение на действащият план за улична регулация заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ 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.

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

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ