СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-77/21.01.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх.№ САГ25-ГР00-1644/12.08.2025г. от Гергана Вутева, Преслава Вутева, Ганка Вутева, Александър Христов, Венера Лажева – Христова, Мая Булванска, Христо Василев, Стоянка Василева, Йордан Василев и Павлинка Василева, чрез упълномощено лице с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1006.192 и 68134.1006.193 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), кв. 49а, м. „Манастирски ливади- Изток", район „Триадица".

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ, задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, скици на ПИ с идентификатори 68134.1006.192 и 68134.1006.193, издадени от СГКК – гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност; документи за собственост, удостоверение за наследници и пълномощно.

Заявлението, ведно с мотивираното предложение са разгледани на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-72/10.09.2025г., т. 4 със забележка свързана с представителството на пълномощника.

Със заявления вх.№ № САГ25-ГР00-1644-[1]/11.09.2025г. и САГ25-ГР00-1644-[2]/11.09.2025г. са представени допълнително документи за собственост и пълномощни, в изпълнение на становището на ОЕСУТ.

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 Гергана Вутева, Преслава Вутева, Ганка Вутева, като собственици на ПИ с идентификатор 68134.68134.1006.192 и Александър Христов, Венера Лажева – Христова, Мая Булванска, Христо Василев, Стоянка Василева, Йордан Василев и Павлинка Василева, като собственици на ПИ с идентификатор 68134.68134.1006.193 по КККР, видно представените документи за собственост, предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ и пълномощни.

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 подробен устройствен план е одобрен със заповед № РА50-635/26.08.2019г. на главния архитект на Столична община, заповед № РД-09-50-323/19.03.2007г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-328/10.03.2008г. на главния архитект на София, решение № 50 по протокол 24/30.03.2001г. 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 представеното мотивирано предложение се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.1006.192 и 68134.1006.193 по КККР за създаване на нов УПИ VII-192,193 „за ЖС и ПГ" в кв. 49а по имотните им граници, без частта от ПИ с идентификатор 68134.1006.193, попадаща в улична регулация.

Създаването на УПИ по границите на ПИ 68134.1006.192 и 68134.1006.193 налага изменение на улична регулация – за промяна профила на улица от о.т.423 (о.т.425) до о.т.165.

С мотивираното предложение се предлага и изменение на регулационна граница на контактен УПИ II-919 „за маг. и оф.", 49а, който е в обхвата на заповед № САГ24-РА53-909/20.11.2024г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработването на проект за ПУП-ИПРЗ.

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 68134.1006.192 и 68134.1006.193 по КККР са собственост на различни физически лица, преди одобряване на проект за ПУП 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 измененаулична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С мотивираното предложение за ПЗ в нов УПИ VII-192,193 „за ЖС и ПГ",

кв. 49а се предвижда ново средноетажно, свободностоящо застрояване на 5 етажа с максимална височина Нкк≤ 15 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.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, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между жилищните сгради през улица и дъно имот.

Имотите, предмет на искането по ОУП на СО попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване" (Жс), съгласно т. 3 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 и на основание 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 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 68134.1006.192 и 68134.1006.193, кв. 49а, м. „Манастирски ливади - изток", район „Триадица"; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т. 423 (425) до о.т.165 и **ОДОБРЯВАМ** задание за изработване на подробен устройствен план за ПИ с идентификатори 68134.1006.192 и 68134.1006.193 по КККР на район „Триадица", неразделна част от настоящата заповед.
2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания, както следва:

По ОУП на СО – „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване" (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 50%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 2,5; минимална озеленена площ – 35%; (мин. 50% от озелененатa площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз – 15м. (за жил. сгр.) и 20м. (за общ. сгр.).

Процедури по ЗООЗ.

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 №7/2003г. 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 по чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР за съгласуване изменението на КККР и да се представи проекта за изменение.

Предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ е представен.

Да не се изменят границите на контактен УПИ II-919, кв. 49а, който е в обхвата на заповед № САГ24-РА53-909/20.11.2024г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработването на проект за ПУП-ИПРЗ.

Проектът да се съгласува с „Електроразпределителни мрежи Запад" АД, „Софийска вода" АД, придружени с изходни данни.

Допуска се прилагане на чл. 128а, ал. 3 и ал 4 от ЗУТ.

3. Разрешавам заявителите да изработят 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

СТОЛИЧНА ОБЩИНА 54 СОФИЯ 54