СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

СГГ26-РА53-190/04.03.2026

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство", сега Направление „Градско планиране и развитие" на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ25-ГР00-1921/16.09.2025г. от Величка Георгиева и Цветан Лазаров с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/-План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.109, попадащ в кв. 92, м. „Манастирски ливади-изток", район „Триадица", Столична община.

Към заявлението са приложени: скица - предложение за искания ПУП; задание за проектиране, подписано от възложителите; документ за собственост; скица от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор 68134.1006.109; комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и документ за платена такса.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от отделите към НАГ-СО, като са приложени съответните становища и предписания към проекта.

Отдел „Устройствено планиране" е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Представено е становище на главния архитект на СО в съответствие с изискванията на чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувани 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 Величка Георгиева и Цветан Лазаров, като собственици на ПИ с идентификатор 68134.1006.109 от КККР на район „Триадица", което е установено от представените документ за собственост и скиц за имота.

Разрешаването на 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 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 заявителите, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 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 на м. „Манастирски ливади-изток" е одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001г. на СОС.

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

Видно от представената скица – предложение се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.1006.109 от КККР на район „Триадица", кв. 92, м. „Манастирски ливади-изток" за създаване на нов УПИ XIV-109 „за ЖС", 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 е нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ – урегулиране на неурегулиран ПИ, като вътрешно-регулационните граници са съвместени с имотните.

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 се предвижда изграждането на свободностоящо като начин и нискоетажно като характер застрояване – триетажна жилищна сграда с максимална височина Нкк=10.0 м.

Проектът 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. 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 противоречат на предвижданията на устройствена зона „Жм" по ОУП на СО.

С горното се спазват изискванията на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителите са пожелали да им бъде разрешено да възложат 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 и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 124а, ал. 2, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план – ПРЗ и одобрявам задание за ПИ с идентификатор 68134.1006.109 по КККР, кв. 92, м. „Манастирски ливади-изток", район „Триадица".

2. 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 озелената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 10м. Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

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 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. Да се обозначат техническите характеристики на прилежащата улична регулация. Да се покажат сервитутите на инж. инфраструктура, попадащи в обхвата на разработката. 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 НСПКККР, заедно с проекта за изменение на кадастралната карта.

Да се представи становище на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район".

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.

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 „Градска планиране и развитие" 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