СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-207/09.05.2026

[регистрационен индекс, дата]

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община /СО/, сега Направление „Градско планиране и развитие" на СО е постъпило писмо вх.№ САГ25-ГР00-2577/09.12.2025г. от кмета на район „Триадица" с приложено заявление вх.№ РТР25-ГР94-3314/13.10.2025г. от Антони Великов и Любомир Великов, чрез упълномощено лице с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/ – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.585 и част от ПИ с идентификатор 68134.1007.1462 по КККР, кв. 76, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица".

С цитираното писмо вх.№ САГ25-ГР00-2577/09.12.2025г. от кмета на район „Триадица" е изразено съгласие с исканата градоустройствена процедура, предвид обстоятелството, че ПИ с идентификатор 68134.1007.1462 по КККР е общинска собственост.

Към заявленията са приложени: мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ; задание, съгласно изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, подписано от всички възложители; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скица за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.585, издадена от СГКК - гр. София; документи за собственост, документ за платена такса за административна услуга и пълномощно.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1007.585 – предмет на плана, съгласно ОУП на СО попада 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).

Изразено е становище от главния 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 заинтересованите 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 Антони Великов и Любомир Великов, чрез упълномощено лице, като собственици на ПИ с идентификатор 68134.1007.585, което се установява от приложените документи за собственост и скица от СГКК – гр. София. За частта от ПИ 68134.1007.1462 по КККР на район „Триадица" – общинска собственост, попадаща в обхват на

разработката с писмо вх.№ САГ25-ГР00-2577/09.12.2025 г. от кмета на район „Триадица" е изразено съгласие, като лице, на което са предоставени правомощия за управление на общинската собственост на територията на район „Триадица".

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.

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

Заданието е съставено от възложителите, 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.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо имота от 19.01.2021г.

Горното се установява от приложената по преписката скица за имота, издадена от СГКК-гр. София.

Разработката попада в обхвата на действащия ЗРП и ПУР на м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част" одобрен с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС; решение № 147 по протокол 40/18.07.2002 г. на СОС и решение № 294 по протокол № 53/17.05.2018 г. на СОС за ЯФГ, Заповед РД-09-50-30/27.01.1997 г. на главния архитект на София; Заповед РД-09-50-612/29.11.1996г. на главния архитект на София, Заповед РД-50-880/22.09.1995 г. на главния архитект на София.

С мотивираното предложение за ПУП-ПР се предвижда уреглиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.585 и част от ПИ 68134.1007.1462 като се създава нов УПИ IV с предназначение „за ЖС", кв. 76, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица", като вътрешните регулационни линии на новия УПИ са съвместени с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1007.585. Не се предвижда изменение на действащата улична регулация.

За разрешаване изработването на проект за ПУП-ПР е налице основание по чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ – първоначално уреглиране на неуреглирани поземлени имоти за създаване на съсобствени уреглирани поземлени.

В новообразувания УПИ IV попада ПИ с идентификатор 68134.1007.585 – частна собственост и част от ПИ с идентификатор 68134.1007.1462 – общинска собственост, поради което за одобряване на проекта за ПУП следва да се представи предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ.

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

С мотивираното предложение за ПУП–ПЗ се предвижда изграждането на свободностоящо като начин и средноетажно като характер застрояване с максимална височина Нкк=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. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничната регулационна граница на съседните УПИ, както и относно изискванията за дълбочината на основното застрояване и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно на новия УПИ.

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

По действащият ОУП на СО имотът, предмет на плана попада в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване" (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която е допустимо предназначението на УПИ „за ЖС", както и предвиденото ново застрояване.

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 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 и е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 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. 5 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 подробен устройствен план – ПРЗ и одобрявам задание в териториалния обхват на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.585 и част от ПИ 68134.1007.1462 по КККР, кв. 76, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица", м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част" , район „Триадица";

2. Проектът да се изработи при спазване на следните задължителни предписания:

По ОУП на СО (приет от Министерския съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) имотът попада в - „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.).

Да се представи заверена документация в съответствие с чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и становище на директора на РИОСВ–София относно необходимост от процедури по преценка ЕО и ОС към ПУП.

При изработването на проекта да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7/2003г. 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 квартали. 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 удостоверение по смисъла на чл. 65 от НССПКККР, заедно с проекта към него. Новообразуван УПИ IV да се отреди за имотите по действащата КККР.

Да се представи предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ

Проектът за ПУП подлежи на съгласуване от „Софийска вода" АД и „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД, придружено с изходни данни.

Съгласуваните от „Софийска вода" АД и „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД проекти за ПРЗ, 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. 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. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Триадица" за сведение и изпълнение.

5. Заповедта да се разгласи 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 „Градско планиране и развитие" на Столична община.

6. На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ заповедта не подлежи на оспорване.

КМЕТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА:
ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ