СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

СОГГ26-РА53-239/27.03.2026г.

[регистрационен индекс, дата]

В Направление „Архитектура и градоустройство", сега Направление „Градско планиране и развитие" на Столична община е постъпило, по компетентност, от район „Триадица", заявление вх.№ САГ25-ГР00-841/2025г. от Божидар Тодев, Полина Тодева, „Прима Хоум" ЕООД, Димитър Прокопиев, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП)– изменение на план за регулация и застрояване на УПИ IV-„за тп и коо" (ПИ с идентификатор 68134.1007.1126) и УПИ III-1127 „за жс" (ПИ с идентификатор 68134.1007.1127), кв. 81, „м. „Кръстова вада и Южен парк IV част "; план за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатори 68134.1007.1125 и 68134.1007.1128; изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т. 187 до о.т. 319 и заличаване на обръщало от о.т. 319 до о.т.318а–о.т.318–о.т.318б, район „Триадица".

Към заявлението са приложени: скица-предложение, документи за собственост, скици на имотите, издадени от СГКК-гр. София, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за пълна или частична идентичност и пълномощни.

Със заявлението, кметът на район „Триадица" е изразил своето съгласие с така представеното мотивирано предложение, в качеството си на заинтересовано лице съгласно чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ по отношение на ПИ с идентификатор 68134.1007.2515 по КККР.

Мотивираното предложение е разгледано на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по протокол № ЕС-Г-56/12.08.2025г., т.2 от дневния ред с отправени служебни предложения.

Със заявления вх.№ № САГ25-ГР00-841-[2]/19.02.2025г. и № САГ25-ГР00-841-[3]/12.02.2026г. са представени преработено мотивирано предложение, и допълнителни документи и задание за проектиране по реда на чл. 125 от ЗУТ.

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:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е подадено от заинтересуваните лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 и чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Божидар Тодев и Полина Тодева, като собственици на ПИ с идентификатор 68134.1007.1125 по КККР, „ПРИМА ХОУМ" ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1007.1126, Екатерина Прокопиева, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1007.1127 по КККР, всички чрез пълномощник, Димитър Прокопиев, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1007.1128 и кмета на район „Триадица" в качеството му на лице, имащо право да управлява имот с идентификатори 68134.1007.2448; 68134.1007.2515; 68134.1007.2859 – общинска собственост, което се удостоверява от представените документи за собственост, удостоверения за наследници, скици за имотите, издадени от СГКК-гр. София и служебно извършени справки.

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 горецложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Действащият подробен устройствен план за м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк-IV част" е приет с решение № 45 по протокол №24/30.03.2001г. на СОС и решение № 147 по протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на явна фактическа грешка; действащ план за регулация одобрен със заповед № РА50-179/21.02.2002г. на главния архитект на СО, заповед № РД-09-50-12/06.01.1997 г. на главен архитект на София, заповед № РД-09-50-17/13.02.1996 г. на главен архитект на София.

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

Със скицата - предложение за план за регулация /ПР/ се предвижда първоначално урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.1007.1125 и 68134.1007.1128 и създаване на два нови УПИ V-1125,1128 „за ЖС" и УПИ IV-1125,1128,2515 „за ЖС" в кв. 81. С плана за изменение на плана за регулация /ИПР/ се предвижда изменение на УПИ IV-„за тп и коо" и УПИ III-1127 „за жс" за създаването на нов УПИ III-1126,1127„за жс" за ПИ с идентификатори 68134.1007.1126 и 68134.1007.1127, без частите от тях, попадащи в улична регулация. Изменя се улична регулация от о.т.319-о.т.318а-о.т.318-о.т.318б - за отпадане на обръщало и се създава алея, разделяща кв. 81 и кв. 79. Предвижда се и

изменение се плана за улична регулация от о.т. 187 до о.т. 183 за промяна профила на улицата, като се прецизира във връзка с одобрени части от улични регулации с различни административни актове за осигуряване на хомогенен напречен профил.

Поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.1125 и 68134.1007.1128– предмет на скицата предложение и заданието представляват неурегулирани поземлени имоти.

За разрешаване изработването на проект за ПУП-ПР в частта на неурегулираните имоти и/или части от тях е налице основание по чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ – урегулиране на съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствен урегулиран поземлен имот.

Предвид обстоятелството, че поземлените имоти с идентификатори 68134.1007.1125, 68134.1007.1126, 68134.1007.1127, 68134.1007.1128 и 68134.1007.2515 са собственост на различни физически и юридически лица, то преди одобряване на проекта за нови УПИ III-1126,1127, УПИ IV-1125,1128,2515 и УПИ V-1125,1128 е необходимо представянето на предварителен договор по чл. 15/чл. 17, ал. 3/ал.5 от ЗУТ.

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

За разрешаване изработването на проект за ПУП- ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 5 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 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, чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ – изтекли срокове за провеждане на процедури по отчуждаване и чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – отпадане на необходимостта за изграждане на обект-общинска собственост.

С мотивираното предложение за план за застрояване и изменение на план за застрояване във всяко от новообразуваните УПИ се предвижда изграждане на свободностоящи, триетажни сгради, с ниско като характер застрояване, с максимална височина на k.k≤10.0м.

Основание за ПУП-ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на всички собственици и носители на ОВП – предмет на плана.

Проектът за ПЗ следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ, чл. 31 ал.5 за дълбочината на основното застрояване и чл. 32 за определяне на разстоянието през улица и дъно.

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

По действащият ОУП на СО имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм), съгласно т. 4 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 тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 124а, ал. 2, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 135, ал. 3 и ал. 4, т. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 5 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 1 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ във връзка с Приложение № 1 към Наредба № 8 за ОСУП, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-56/12.08.2025 г., т.2

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ IV-„за тп и коо" и УПИ III-1127„за жс" (ПИ с идентификатор 68134.1007.1126, 68134.1007.1127), кв. 81, „м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк IV част"; план за регулация и застрояване (ПРЗ) и ОДОБРЯВАМ задание за ПИ с идентификатори 68134.1007.1125 и 68134.1007.1128; изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т. 187 до о.т 183 и о.т.319-о.т.318а-о.т.318-о.т.318б, 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 озелената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт); максимална кота корниз 10м.

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.

Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 на МРРБ за ОСУСП. Проектът да се изработи върху вярна извадка от действащия ПУП и актуална кадастрална карта. Да се спази чл. 116а от ЗУТ. Да се представи удостоверение по смисъла на чл. 65 от НСОПККР. Новообразуваните УПИ да се отредят коректно за имотите от действащата ККР.

Регулационно регламентираната улична мрежа от о.т.183-о.т.319-о.т.187 е част от второстепенната улична мрежа съгласно действащия ОУП на СО, V-ти функционален клас (събирателни улици). Да се осигури хомогенен напречен профил на

уличната мрежа (пътно платно – 6.00м). Да се осигури лице до новообразуван УПИ III към улична регулация, съобразно чл. 14, ал. 4 от ЗУТ.

Да се представи предварителен договор по чл. 15/чл. 17, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ.

Проектът за ПУП подлежи на съгласуване от „Електроразпределителни мрежи – запад" ЕАД, „Овергаз Мрежи" АД и от „Софийска вода" АД, придружен с изходни данни.

Съгласуваните от „Софийска вода" АД, „Овергаз Мрежи" АД, „Електроразпределителни мрежи – запад" ЕАД проекти за ПУП, заедно с изходните данни, могат да бъдат внесени от заявителя 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 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 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 „Градско 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.

7. В частта на изменение на действащият план за ИПР, ИПУР и пешеходна алея 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 съда от отдел „Правен", дирекция „Правно обслужване и контрол" на Направление „Градско планиране и развитие" 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