СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-286/17.04.2026

(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.№ РТР25-ТД26-2179/22.10.2025г. от „Зогра-Ф" ЕООД, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП)– изменение на план за регулация и застрояване на УПИ XVI-„за детско заведение" (ПИ с идентификатор 68134.1007.167 и 68134.1007.168), кв. 21, „м. „Кръстова вада и Южен парк IV част"; план за регулация и застрояване (ПРЗ) на ПИ с идентификатори 68134.1007.167 и 68134.1007.168, кв. 21, „м. „Кръстова вада и Южен парк IV част" район „Триадица".

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП, обяснителна записка, документи за собственост и пълномощно.

Със заявление вх.№ САГ25-ГР00-2277-(1)/22.01.2026г. са представени скици на имотите, издадени от СГКК-гр. София, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за пълна или частична идентичност, задание за проектиране по реда на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, документи за собственост и пълномощно.

С писмо изх.№ РТР25-ТД26-2179-(3)/16.02.2026г. кметът на район „Триадица" е изразил своето съгласие с така представеното мотивирано предложение и е дал становище, че за горецитираните имоти няма започнали процедури по придобиване от районната администрация и те не са включени в програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025г.

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 – ИПРЗ и ПРЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Зогра-Ф" ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.1007.167 и 68134.1007.168 по КККР, което се удостоверява от представените документи за собственост, 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 гореизложеното, 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; Решение № 294 по протокол № 53 от 17.5.2018г. на СОС за поправка на явна фактическа грешка; Решение № 209 по протокол № 73 от 16.03.2023г. на СОС; Заповед № РД-09-50-522/01.10.1997 г. от главен архитект на София.

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

С мотивираното предложение за ИПР и ПР се предвижда изменение на УПИ XVI-„за детско заведение", кв. 21, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк- IV част" като към състава му се присъединяват неурегулираните части от ПИ с идентификатори 68134.1007.168 и ПИ 68134.1007.167, без частите от тях, попадащи в действаща улична регулация. Създава се нов УПИ XVI-167,168 „за жс, детска градина и пг" като вътрешните му регулационни граници следват границите на ПИ с идентификатори 68134.1007.168 и 68134.1007.167.

Предвижда се изменение на улична регулация от о.т.392 до о.т.269а за премахване на двойни улично-регулационни линии, получени в следствие на наслагване на различни административни актове в обхвата на идентични участъци от уличната регулация.

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-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 самостоятелен урегулиран поземлен имот.

Предвид обстоятелството, че поземлените имоти, попадащи в новия УПИ, са собственост на едно и също юридическо лице, преди одобряване на проекта не е необходимо представянето на предварителен договор по чл. 15/чл. 17, ал. 3/ал.5 от ЗУТ.

По отношение на проведени процедури от СО за придобиване на имоти, попадащи в УПИ предназначени за публични мероприятия, е представено становище от кмета на район „Триадица", видно от което горецитираните имоти няма започнали процедури по придобиване от районната администрация и те не са включени в програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025г.

За разрешаване изработването на проект за ПУП- ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ – изтекли срокове за отчуждаване, чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал. 2 по отношение на отреждането на новия УПИ за имотите по КККР и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – по отношение на новопредвиденото предназначение на УПИ XVI.

За разрешаване изработването на проект за ПУП- ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил одобрен плана.

С мотивираното предложение за план за застрояване и изменение на план за застрояване в нов УПИ XVI-167,168 „за жс, детска градина и пг" се предвижда изграждане на свободностояща сграда, с ниско като характер застрояване, с максимална височина на k.k≤10.0м и свободностояща сграда за детска градина, 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. 5 за дълбочината на основното застрояване, чл. 32 от ЗУТ за определяне на разстоянието през улица и дъно, чл. 33 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване и Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата.

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, детска градина и пг", 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.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи 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. 135, ал. 3 и ал. 4, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, т. 1 и т. 6 от ЗУТ, чл. 124а, ал. 2, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 33 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, Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015г.

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване на XVI-„за детско заведение" (ПИ с идентификатор 68134.1007.167, 68134.1007.168), кв. 21, „м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк IV част"; изменение на улична регулация (ИПУР) от о.т.392 до о.т.269а; план за регулация и застрояване (ПРЗ) и **ОДОБРЯВАМ** задание за ПИ с идентификатори 68134.1007.167 и 68134.1007.168, кв. 21, „м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк IV част"; 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 НССПККР.

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

Съгласуваните от „Софийска вода" 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 и ИПУР 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