СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-308/12.05.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община, сега Направление „Градско планиране и развитие" са постъпили заявления вх.№ САГ25-ГРОО-1976/23.09.2025 г. и № САГ25-ГРОО-1976-[2]/22.12.2025г. от „ПЛЕЙС ТУ ЛИВ" ЕООД, 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 68134.1007.574 по КККР, кв. 76, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица".

Към заявленията са приложени: мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ; задание, съгласно изискванията на чл. 125 от ЗУТ; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скица за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.574, издадена от СГКК - гр. София; документи за собственост, пълномощно и документ за платена такса за административна услуга.

Имотът, 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).

С писмо вх.№ САГ25-ГРОО-1976-[4]/30.03.2026г. е постъпило положително становище на кмета на район „Триадица".

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 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 „ПЛЕЙС ТУ ЛИВ" ЕООД, чрез упълномощено лице, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1007.574 по КККР на район „Триадица", което се установява от приложените документ за собственост и скица от СГКК – гр. София.

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.

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 и заповед РД-09-50-116/16.03.1998 г. на главния архитект на София.

С мотивираното предложение за ПУП-ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.574 като се създава нов УПИ IV-574 „за ЖС и ПГ", кв. 76, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица", като регулационните линии на новия УПИ са съвместени с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1007.574, с изключение на частта от имота попадаща в улична регулация и свързаното с това изменение на профила на уличната регулация от о.т.215 до о.т.216 и на пешеходната алея, разделяща кв. 76 и кв.71.

За разрешаване изработването на проект за ПУП-ПР е налице основание по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ – урегулиране на неурегулиран поземлен имот, като вътрешните регулационни граници следват имотните.

За разрешаване изработването на проект за ПУП-ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастрална карта за територията относно привеждане на регулационните граници по имотни.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ се осигурява по действащата и изменена 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 горепосочените 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 и ал. 2, т. 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. 1 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 68134.1007.574 по КККР, кв. 76, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица" и изменение на плана за улична регулация от о.т. 215 до о.т. 216 и пешеходна алея, разделяща кв. 76 и кв.71, 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.

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 заявителя 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 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 „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 улична регулация 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