СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

СОГ26-РА53-309/14.05.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община /СО/, сега Направление „Градско планиране и развитие" на СО е постъпило заявление вх.№ САГ19-ГР00-1751/05.08.2019 г. с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП – ИПРЗ за УПИ IV-864 и УПИ III-за озеленяване, ПИ с идентификатори 68134.1006.1714 и 68134.1006.1715, кв. 40, м. „Манастирски ливади – изток", район „Триадица".

Със заповед № РА50-90/16.02.2021г. на главния архитект на Столична община е отказано разрешаване изработването на проект за ПУП – ИПРЗ за УПИ IV-864 и УПИ III-за озеленяване, ПИ с идентификатори 68134.1006.1714 и 68134.1006.1715, кв. 40, м. „Манастирски ливади – изток", район „Триадица".

С решение № 2777/24.04.2023 г. постановено по адм. дело № 43/2023 г. по описа на Административен съд – София – град е отхвърлена жалбата на „Аурум" ЕООД срещу заповед № РА50-90/16.02.2021 г. на главния архитект на СО. С решение № 11201/16.11.2023 г. постановено по адм. дело № 5602/2023 г. на Върховен административен съд е оставено в сила решение № 2777/24.04.2023 г. постановено по адм. дело № 43/2023 г. по описа на АССГ.

Със заявление вх.№ САГ24-ГР00-114/17.01.2024 г. от „Аурум" ЕООД е постъпило искане за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП – ИПРЗ за УПИ IV-864 и УПИ III-за озеленяване, ПИ с идентификатори 68134.1006.1714 и 68134.1006.2610 (стар 68134.1006.1715), кв. 40, м. „Манастирски ливади – изток", район „Триадица".

С писмо изх.№ САГ24-ГР00-114-[1]/18.03.2024г. на главния архитект на Столична община заявителят е уведомен, че преписката не може да бъде процедирана, тъй като представеното мотивирано предложение е аналогично с искането, по което е издадена заповед № РА50-90/16.02.2021г. на главния архитект на СО, минала цялостен съдебен контрол за законосъобразност и потвърдена от съда с влязло в сила решение.

С влязло в сила на 16.01.2025г. определение № 24302/21.11.2024г. на Административен съд – София – град по адм. дело № 4719/2024 г. е отменено писмо-отказ с изх.№ САГ24-ГР00-114-[1]/18.03.2024 г. на главния архитект на СО и преписката е изпратена за разглеждане по същество и произнасяне с изричен акт по чл. 214 от ЗУТ по заявление вх.№ САГ24-ГР00-114/17.01.2024г. от „Аурум" ЕООД.

С последващо заявление вх.№ САГ24-ГР00-114-[5]/18.11.2024г. е внесено аналогично мотивирано предложение за ПУП-ИПРЗ в гореописания обхват.

С писмо изх.№ САГ24-ГР00-114-[9]/18.02.2025г. е поискано становище от кмета на район „Триадица" по представеното мотивирано предложение.

С писмо вх.№ САГ24-ГР00-114-[12]/09.05.2025г. на кмета на район „Триадица“ е изразено положително становище по искането за ИПРЗ.

Със заявление вх.№ САГ24-ГР00-114-(14)/30.06.2025г. е внесено мотивирано предложение за ПУП-ИПРЗ в горепосочения обхват.

Искането е разгледано на заседания на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-64/26.08.2025г., т. 10 и № ЕС-Г-80/01.10.2025г., т. 10 – допълнителна.

Представено е становище на главен архитект на СО в съответствие с изискванията на 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 е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Аурум“ ЕООД – собственик на ПИ с идентификатори 68134.1006.1714 и 68134.1006.2610.

Действащият ПУП е одобрен със заповед РД-09-50-256/23.05.1997 г. на главен архитект на София; Заповед РД-09-50-491/25.04.2007г. на главен архитект на София; Решение 50 по протокол 24/30.03.2001 г. на СОС; Заповед РД-09-50-1321/19.10.2006 г. на главен архитект на София.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК и заповед № 18-7900-20.09.2018 г. на Началник на СГКК – София.

С представеното мотивирано предложение се иска изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ IV-864 и УПИ III „за озеленяване“, кв. 40, м. „Манастирски ливади – изток“ с цел образуване на нов УПИ IV-1714,2610 „за смесено предназначение и озеленяване“ в обхвата на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1006.1714 и 68134.1006.2610.

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

По действащия ОУП/2009г. на СО, имотите попадат в устройствена зона Зона за обществено-обслужващи дейности“ със „специфични правила и нормативи“ (Оо*), съгласно т. 34 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“, във връзка със забрана на промяна на предназначението на терените с публични функции и съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С мотивираното предложение за изменение на план за застрояване в нов УПИ IV, кв. 40 се предвижда ново свободностоящо, високоетажно застрояване с максимална височина H≤20 м.

Проектът за застрояване следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за разстоянията на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, както и за разстоянията между сградите в съседните УПИ, също с нежилищно предназначение.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 3 и ал. 4, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5, чл. 115, ал. 1 от ЗУТ, влязло в сила определение № 24302/21.11.2024г. по адм. дело № 4719/2024г. на АССГ, протокол № ЕС-Г-64/26.08.2025г., т. 10 и № ЕС-Г-80/01.10.2025г., т. 10 – допълнителна

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) –

изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват: УПИ IV-864 и УПИ III-за озеленяване, кв. 40, м. „Манастирски ливади – изток" в обхвата на ПИ с идентификатори 68134.1006.1714 и 68134.1006.2610 по КККР, район „Триадица".

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания:

По ОУП на СО – „Зона за обществено-обслужващи дейности" със „специфични правила и нормативи" (Оо*), съгласно т. 34 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП", във връзка със забрана на промяна на предназначението на теренитe с публични функции и съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален коефициент на интензивност 3,0; минимална озеленена площ 30% (мин. 10% от УПИ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 20м. Предимно за обекти на общественото обслужване.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработване на проекта следва да се спазват разпоредбите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 от 2003 г. и Наредба № 8 от 2001 г. за ОСУП на МРРБ. 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 обозначи Н на новото застрояване. На основание чл. 116а от ЗУТ ПУП да се представи в цифров вид, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа. Новообразувания УПИ да се отреди за имотите от действащата КККР, които попадат в него. Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККККР за приемане на проекта за изменение на КККР.

Да се изпълни становището от решение по протокол № ЕС-Г-80/01.10.2025г., т. 10 – допълнителна на ОЕСУТ, а именно: От функцията на УПИ IV да отпадне записаното озеленяване. Към проекта да се приложи план-схема по чл. 108 за паркоустройство и благоустройство с доказване изискуемите мин. проценти на озеленяване.

Да се представят изходни данни от „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД и от „Софийска вода" АД. Допуска се прилагане на чл. 128а, ал. 3 и ал 4 от ЗУТ.

3. 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 СО.

4. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Триадица" за сведение и изпълнение.

5. 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", адресирани до Административен съд – София – град и се изпращат в съда от отдел „Правен", Дирекция „Правно обслужване и контрол" на Направление „Градско планиране и развитие" на Столична община.

6. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:
ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ