СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-458/13.07.26

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Градско планиране и развитие" са постъпили заявления вх.№ #САГ26-ГР00-423/18.02.2026г. и САГ26-ГР00-423-[2]/25.03.2026г. от Николай Илиев и Величка Илиева 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 68134.1007.1164 по КККР, кв. 74а, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица" и Изменение на плана за уличната регулация.

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 68134.1007.1164, издадена от СГКК - гр. София; документ за собственост, удостоверение за сключен граждански брак и документ за платена такса за административна услуга.

Имотът, предмет на плана, съгласно ОУП на СО попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри" (Жм3), съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019г. на СОС.

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 Николай Илиев и Величка Илиева, като собственици на ПИ с идентификатор 68134.1007.1164 по КККР на район „Триадица", което се установява от приложените документ за собственост, удостоверение за сключен граждански брак 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 (СУП) 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.

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 40/18.07.2002г. на СОС и решение № 294 по протокол № 53/17.05.2018г. на СОС за ЯФГ и заповед РА50-37/01.02.2016 г. от главен архитект на Столична община.

С мотивираното предложение за ПУП-ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1164 като се създава нов УПИ II-1164 „за ЖС", кв. 74а, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица", като регулационните линии на новия УПИ се съвместяват с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1007.1164. Поставянето на регулационните граници на новия УПИ по имотните води до изменение на профила на уличната регулация от о.т.604а до о.т.595=о.т.355, прилежаща на кв. 74а.

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 нискоетажно като характер застрояване с максимална височина Нкк=7.0 м.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 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.

По действащият ОУП на СО имотът, предмет на плана попада „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри" (ЖмЗ), съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и съгласно решение № 67 по протокол

№ 70/14.02.2019г. на СОС, 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. 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. 1, 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. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019г. на СОС

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план – ПРЗ и одобрявам задание в териториалния обхват на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1164 по КККР, кв. 74а, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица" и изменение на плана за улична регулация от изменение на профила на уличната регулация от о.т.604а до о.т.595=о.т.355, прилежаща на кв. 74а, 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 малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри" (Жм3), съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019г. на СОС, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,5; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озелената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт); максимална кота корниз 7м; не се допуска изсичане на съществуваща висока растителност и покриване или засипване на водни течения.

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.

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. 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