СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-317/20.07.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Градско планиране и развитие" на Столична община са постъпили заявление вх.№ № САГ26-ГР00-883/17.04.2026г. и САГ26-ГР00-883-(1)/18.06.2026г. от Димитър Димитров и Албена Димитрова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.191 по КККР, кв. 21, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица".

Към заявленията са приложени: мотивирано предложение; задание съгласно изискванията на чл. 125 от ЗУТ; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скица за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.191, издадена от СГКК – гр. София; документ за собственост 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" (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Изразено е становище от главния архитект на СО във връзка с изискването на чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ.

При ворната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП – ПРЗ е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Димитър Димитров и Албена Димитрова – собственици на ПИ с идентификатор 68134.1007.191 по КККР на район „Триадица", което се установява от приложения 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 от ЗУТ и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ.

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 53/17.05.2018 г. на СОС за ЯФГ, заповед № РД-09-50-

398/16.08.1996г. на главен архитект на София, заповед № САГ26-РА53-66/21.01.2026г. на кмета на Столична община.

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

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

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

С мотивираното предложение за ПУП-ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.191 като се създава нов УПИ XVIII-191 „за ЖС", кв. 21, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк - IV част", район „Триадица", като регулационните линии на новия УПИ са съвместени с имотните граници, с изключение на частта от него, попадаща в действаща улична регулация.

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.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ се осигурява по действащата 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 – жилищна сграда с максимална височина Нкк≤10.0 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, чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица на новия УПИ.

По действащият ОУП на СО имотът, предмет на плана попада в „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 гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 124а, ал. 2 и ал. 5 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 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, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план– план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.191 по КККР, кв. 21, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част" , район „Триадица" и **ОДОБРЯВАМ** задание за изработване на подробен устройствен план за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.191 по КККР, за създаване на УПИ за имота, кв. 21, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част" , район „Триадица", неразделна част от настоящата заповед.

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

По ОУП на СО (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) имотът попада в – „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); 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 представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за СГКККР, заедно с приетия проект за изменение на кадастралната карта.

При изработването на проекта да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба №7/2003г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8/2001 г. 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, „Овергаз мрежи" АД, „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.

В проекта за ПЗ да се постави таблица с постигнатите параметри на застрояване.

Видно от мотивираното предложение, регулационната граница на нов УПИ XVIII-191 минава през сграда с идентификатор 68134.1007.190.3 по КККР, която остава частично разположена в новия УПИ и съседен ПИ с идентификатор 68134.1007.190, поради което следва да се изясни статута на сградата и собствеността ѝ.

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.

КМЕТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:
ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ