СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

СОТ26-РА53-404/22.06.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Градско планиране и развитие" на Столична община са постъпили заявления вх. №№ САГ26-ГР00-310/05.02.2026 г. и САГ26-ГР00-310-[1]/17.02.2026 г. от Дориан Босев, чрез упълномощено лице с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ I-966, кв. 118 и план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.903 по КККР, кв. 118, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица".

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; задание съгласно изискванията на чл. 125 от ЗУТ; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, скици за поземлени имоти с идентификатори 68134.1007.903 и 68134.1007.904, издадени от СГКК – гр. София; документи за собственост, документ за платена такса за административна услуга и пълномощно.

Имотът, предмет на плана, съгласно ОУП на СО попада в устройствена зона „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).

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 Дориан Босев, като собственика на ПИ с идентификатори 68134.1007.903 и 68134.1007.904 по КККР на район „Триадица", чрез пълномощник, което се установява от приложените документи за собственост и скици 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.

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, заповед № РД-09-50-1454/21.11.2007г. на главен архитект на София; заповед № САГ23-РА53-937/21.12.2023 г. от главен архитект на Столична община.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо имотите от 02.03.2023 г.

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

С мотивираното предложение за ПУП-ИПР и ПР се предвижда изменение на план за регулация на УПИ I-966, кв. 118 (ПИ 68134.1007.904) с присъединяване на неурегулиран ПИ с идентификатор 68134.1007.903 по КККР към него, без частта от имота, попадаща под улична регулация, за образуване на нов УПИ I-903,904 „за жс", кв. 118, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ се осигурява по действащата 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 неурегулирания имот е налице основание по чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ – урегулиране на съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствен 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.

За разрешаване изработването на проект за ПУП-ИПР 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 съставен планът и одобряване на кадастрална карта за територията относно устройствената възможност за включване 68134.1007.903 към нов УПИ I-903,904 „за жс", кв. 118 и отреждане на новообразувания УПИ за имотите в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие от собственика на имотите в обхвата на мотивираното предложение относно обединяването на имотите в общ УПИ и определяне на конкретно предназначение.

С мотивираното предложение за ПУП-ИПЗ в новообразувания УПИ се предвижда изграждането на свободностоящо като начин, нискоетажно като характер застрояване и с максимална височина Нкк=10.0 м.

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 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.

За осигуряване на необходимите места за паркиране, съгласно чл. 43 от ЗУТ в новообразувания 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", 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 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 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, 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. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 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 (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-966, кв. 118, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част"; план за регулация и застрояване (ПРЗ) и одобрявам задание за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.903 по КККР, кв. 118, 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 (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 озелененатa 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.

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. 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 реда на чл. 65 от НССПКККР.

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 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 връчи на заявителия предвид представеното платежно нареждане за заплащане на такса от 76,69€ (седемдесет и шест евро и шейсет и девет цента), съгласно т.12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

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

7. На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ заповедта не подлежи на оспорване.

8. В частта на изменение на действащият план за ИПР 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.

9. 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