СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

СОБ26-РА53-452/13.07.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Градско планиране и развитие" – Столична община е постъпило писмо вх.№ САГ26-ГР00-705/24.03.2026г. от главния архитект на район „Триадица" за разглеждане, по компетентност, заявление вх.№ РТР26-ГР94-1133/11.03.2026г. от Асен Цеков 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 68134.1006.161 по КККР, кв. 94, м. „Манастирски ливади - изток", 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, документи за собственост и пълномощно.

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 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 Асен Цеков, чрез пълномощник, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1006.161 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 от ЗУТ и чл. 124б, ал. 1 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.

Разработката попада в обхвата на действащия ЗРП и ПУР на м. „Манастирски ливади - изток" одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС; Заповед РД-09-2-208/10.07.2015 г. на главен архитект на район „Триадица", Заповед РД-09-50-507/13.05.2005 г. на главен архитект на София.

С мотивираното предложение за ПУП-ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1006.161 като се създава нов УПИ III-161, кв. 94, м. „Манастирски ливади - изток", район „Триадица", без частта от имота, попадаща в 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 с максимална височина Нкк≤10.0 м, показано с ограничителни линии на застрояване, без предвиденото с мотивираното предложение потвърждаване на сграда с идентификатор 68134.1006.161.2 по КККР.

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" (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която новото застрояване и предназначение на нов УПИ е допустимо.

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 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. 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 – ПРЗ и одобрявам задание в териториалния обхват на поземлен имот с идентификатор 68134.1006.161 по КККР, кв. 94, м. „Манастирски ливади - изток", район „Триадица";

2. Проектът да се изработи при спазване на следните задължителни предписания:

По ОУП на СО - „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, при запазване на естествения ландшафт); 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 ССПКККР, 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 №8/2001г. 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. Новообразуван УПИ да се отреди за имота от действащата КККР и да се посочи конкретно предназначение.

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 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 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