СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-729/02.10.2026г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" (НАГ) на Столична община (СО), сега Направление „Градско планиране и развитие" – СО, са постъпили заявления вх.№ № САГ25-ГР00-2030/30.09.2025г., САГ25-ГР00-2030-[2]/08.05.2026г. и САГ25-ГР00-2030-[3]/14.07.2026г. от Иван Дедински, Стоянка Дединска и Боряна Дединска, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.493 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на кв. 53, м. „Манастирски ливади- Изток", район „Триадица".

Към заявленията са приложени: мотивирано предложение за ПУП; задание за проектиране, отговарящо на изискванията на по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; документи за собственост; скица за ПИ с идентификатор 68134.1006.493, издадена от СГКК-гр. София, пълномощно и платена административна такса.

По ОУП на СО имотът, предмет на разработката попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Представено е становище на главен архитект в съответствие с изискванията 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 ПУП - ПРЗ е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Иван Дедински, Стоянка Дединска, като собственици на ПИ с идентификатор 68134.1006.493 по КККР, кв. 53, м. „Манастирски ливади- Изток", район „Триадица" и Боряна Дединска, като носител на ограничено вещно право – право на ползване в имота, съгласно представените документи за собственост и скица от СГКК-София.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.

Заданието е съставено от възложителите 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.

Заявителите са пожелали 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.

Действащият ПУП за кв. 53 е одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001г. на СОС.

С мотивираното предложение за ПУП-ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1006.493 като се създава нов УПИ III-493 „за жилищно строителство", кв. 53, м. „Мнастирски ливади - изток", район „Триадица", като регулационните линии на новия УПИ са съвместими с имотните граници на имота

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 осигуряване на транспортен достъп до новообразувания УПИ, се предвижда изменение на плана за улична регулация /ИПУР/ за създаване на нова задънена улица по о.т. 455а(нова)-о.т.455б(нова), с което е изпълнено изискването на чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

Основание за разрешаване изработването на проект за ПУП-ИПУР 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.

С мотивираното предложение за ПУП-ПЗ се предвижда свободностоящо като начин, ниско като характер застрояване – една жилищна сграда с максимална височина на кота корниз (Нкк)≤10,0м. Предвижда се потвърждаване в градоустройствено отношение на сграда – допълващо застрояване, посочена като гараж в мотирианото предложение, която обаче не е отразена в КККР и представената скица за имота от СГКК-София, нито са представени доказатлества за законност на сграда.

Проектът за ПУП 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 в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване (Жс), съгласно т. 3 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 тези 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, 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. 3 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 68134.1006.493 по КККР, кв. 53, м. „Манастирски ливади- Изток", район „Триадица" и изменение на план за улична регулация за създаване на нова задънена улица по о.т. 455а(нова)-о.т.455б(нова), 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 средноетажно застрояване" (Жс), съгласно т. 3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 50%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 2,5; минимална озеленена площ – 35%; (мин. 50% от озелената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз – 15м. (за жил. сгр.) и 20м. (за общ. сгр.).

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 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 спази чл. 116а от ЗУТ. В проекта за ПЗ да се постави таблица с постигнатите параметри на застрояване.

С проекта да се прецизира и оформи коректно задънената улица при о.т. 455б(нова).

Проектът да се съгласува с „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД и „Софийска вода" АД, придружени с изходни данни. Допуска се прилагане на чл. 128а, ал. 3 и ал 4 от ЗУТ.

Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР за приемане на проекта за изменение на КККР.

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