



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

### ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-833/09.12.2025

(регистрационен индекс, гата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-1844/04.09.2025 г. от „Брод и компания Холдинг“ ООД, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-2135 „за безвредно производство, складове, хотел, офиси, магазини и Жс“ за ПИ с идентификатор: 68134. 610.2135 за м. „Суха река – запад“, кв. 13а, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: мотивирано-предложение; документи за собственост; скица, изгадена от СГКК – гр. София; пълномощно; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документ за платена такса за административна услуга, задание

Документите по преписката са предоставени за разглеждане и изразяване на становища от отделите на НАГ.

Съгласно ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009г. на МС, имотът, предмет на плана попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф).

Представено е становище на главен архитект на Столична община в съответствие с изискванията на чл. 135, ал. 4, т.1 от ЗУТ.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Брод и компания Холдинг“ ООД, чрез упълномощено лице, собственици на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134. 610.2135 по КККР на район „Подуяне“-СО, съгласно представените документи за собственост и скици.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със с Решение на СОС № 325 по протокол № 42/27.06.2013 г. и заповед № РА50-431/30.06.2021 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

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

С мотивираното предложение се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I-2135 „за безвредно производство, складове, хотел, офиси, магазини и ЖС“ с цел създаване на три нови УПИ IX-2135 „за безвредно производство, складове, хотел, офиси, магазини, жс“, УПИ X-2135 „за ЖС, хотел, офиси, магазини и складове“ и УПИ XI-2135 „за ЖС, хотел, офиси, магазини и складове“ в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.610.2135.

За разрешаване изработването на ИПР е налице основанието 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 одобряване на кадастралната карта за територията относно отреждането на УПИ за имота в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно определяне на конкретното предназначение.

С мотивираното предложение за изменение на план за застрояване в нови УПИ IX-2135 „за безвредно производство, складове, хотел, офиси, магазини, жс“, УПИ XI-2135 „за ЖС, хотел, офиси, магазини и складове“ и УПИ X-2135 „за ЖС, хотел, офиси, магазини и складове“ се предвижда изграждането на ново, сключено, високо етажно застрояване, с преход в етажността. В новият УПИ IX-2135 „за безвредно производство, складове, хотел, офиси, магазини, Жс и Оо“ се запазва свързаното застрояване с УПИ II-577,572 „за Жс, магазини и Оо“ и се запазва свободностояща, високоетажна, нежилищна сграда с максимална к.к 18м. и преход в етажността, също така се предвижда нова свободностояща нежилищна сграда с максимална к.к. 10м.

Не се предвиждат промени в регулационните граници към съседни УПИ.

Застрояването е допустимо в устройствена зона „Смф“, при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ във връзка с чл. 35, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и чл. 32 ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

Новосъздадените УПИ XI-2135 „за жс, хотел, офиси, магазини и складове“ и УПИ X-2135 „за жс, хотел, офиси, магазини и складове“ от кв. 13а са ъглови, със свързано застрояване на двете странични регулационни граници, предвид което за същите е приложима нормата на чл. 16в, ал. 2 от ЗУЗСО. В мотивираното предложение следва да се посочи постигнатият Кинт в УПИ XI и X, което да съответства на горната норма.

Разрешаване изработването на ИПЗ е допустимо на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 – съгласие от собствениците на имота в обхвата на мотивираното предложение.

Предвид свързаното застрояване в повече от два УПИ и на основание чл. 113, ал. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ изработването на РУП е задължително.

Проектът да се изработи при спазване изискванията на чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, като с работния устройствен план се определи разположението и очертанието на сградите в план. Да се котира минимално изискуемите разстояния. В РУП да се покажат необходимите силуети от всички страни на новопроектираната сграда, както и напречни разрези, които да изяснят максималната височина на различните обеми на сградата в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка с околните сгради с оглед правилно архитектурно-пространствено оформяне и отразяване на теренните нива и

подземните етажи в М 1:500.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ по отношение на свързаното застрояване, чл. 31 ал. 5 от ЗУТ за дълбочината на основното застрояване, чл. 32 от ЗУТ за изискващото се разстояние между жилищните сгради през улица на УПИ.

Предназначението на нови УПИ IX, УПИ X и УПИ XI „за смесено предназначение“ е в съответствие с действащата кадастрална карта и нормативните изисквания за устройствена зона (Смф) по ОУП на СО.

Лицето (изход) към улица на УПИ се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ в границите на новите УПИ са предвидени подземни гаражи.

По действащия ОУП на СО имотът попада в устройствена зона: „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Предвиденото застрояване и отреждане е допустимо в тази устройствена зона, съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 16в, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, 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 са пожелали да им бъде разрешено да възложат за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание становище по чл. чл. 135, ал. 4, т.1 от ЗУТ, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ във връзка с чл. 35, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и чл. 32 ал. 1 и ал. 3 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, чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 16в, ал. 2 от ЗУЗСО

## РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) в териториален обхват: УПИ I-2135 “за безвредно производство, складове, хотел, офиси, магазини и Жс” за ПИ с идентификатор 68134.610.2135 за м. „Суха река – запад”, кв. 13а, район „Подуяне”.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство”:

2.1. По ОУП на СО – „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%(мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност) максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизиран територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от

ЗУЗСО.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и работен устройствен план, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н“ на новото застрояване, като на чертежа се покаже и застрояването в съседните УПИ, съгласно одобренията и влезли в сила ПУП, а строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и работен устройствен план, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н“ на новото застрояване, като на чертежа се покаже и застрояването в съседните УПИ, съгласно одобренията и влезли в сила ПУП, а строителните линии на новото застрояване да бъдат съобразени с класа на улиците.

Проектът за ПУП подлежи на съгласуване със „Софийска вода“ АД, „ЕРМ Запад“ ЕАД и „Овергаз мрежи“ АД и представяне на изходни данни.

Съгласуванията от „Софийска вода“ АД, „ЕРМ Запад“ ЕАД и „Овергаз мрежи“ АД проект за ИПРЗ и РУП с изходни данни може да бъдат внесени от заявителя с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР. На основание чл. 116а от ЗУТ ПУП да се представи в цифров вид в БГС 2005, съдържащ всички елементи на плана, включително актуална кадастрална основа. Част ИПЗ да съдържа таблица с параметри на застрояване съгласно Наредба № 8 за ОСУП, като се отразят и площите на новосъздадените УПИ. В таблицата да се отразят постигнатите параметри в условията на чл. 16в, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид капацитета на предлаганото застрояване и габаритите на действащата улична регулация, да се изпълнят изискванията на чл. 16г от ЗУЗСО.

3. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта за изменение на 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 „Подуяне“ 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 „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

5. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителя, предвид представените доказателства за платена такса от 150 лв. (сто петдесет лева), 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 „Подуяне“ за сведение и изпълнение.

7. 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 „Подуяне“ адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

8. 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:

