



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РР03-67 / 22.01.2021

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГРОО-2026/17.09.2021 г. от ТПК „Освобождение“ и „Джей поинт плус“ ООД за даване на разрешение за изработване на проект за изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и РУП на м. „Хаджи Димитър – част“, кв. 11, УПИ V-1384–„за производство, складове, магазини, офиси, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1372–„за общ. и жилищно строителство, ТП и ПГ“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.600.1384, 68134.600.1386 и 68134.600.1387 и контактен УПИ IV-1194, общ.–„за производство, складове и офиси“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: вносна бележка за платена такса, мотивирано предложение с обяснителна записка, скица № 15-471881/01.05.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.1387, нотариален акт № 170, дело № 313/25.03.2019 г., скица № 15-480112/03.10.2017 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.1386, нотариален акт № 7, дело № 1071/19.08.2015 г., скица № 15-313196/03.07.2017 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.600.1384, нотариален акт от 18.06.2014 г., пълномощно рег. № 13244/23.06.2021 г. на Цветелина Гечева, нотариус в РС-София с рег. № 594 на НК, пълномощно рег. № 10028/22.07.2021 г. на Агриян Балчев, нотариус в РС-София с рег. № 391 на НК, пълномощно рег. № 9752/31.08.2017 г. на Ивайло Николов, нотариус в РС-София с рег. № 040 на НК.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите на НАГ. Изразени са становища по същото.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф) по т. 12 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-907/03.12.2021 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и работен устройствен план (РУП) в следния териториален обхват: м. „Хаджи Димитър – част“, кв. 11, УПИ V-1384–„за производство, складове, магазини, офиси, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1372–„за общ. и жилищно строителство, ТП и ПГ“ за поземлени имоти с

идентификатори 68134.600.1384, 68134.600.1386 и 68134.600.1387 и контактен УПИ IV-1194 общ. „за производство, складове и офиси“, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ21-ГРОО-2026-(1)/08.12.2021 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителите за сведение и изпълнение на разпоредбата на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Кметът на район „Подуяне“ с писмо вх. № САГ21-ГРОО-2026-(2)/07.01.2022 г. е удостоверил, че е приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГРОО-2026-(3)/26.08.2022г. от ТПК „Освобождение“ и „Джей пойнт плус“ ООД, с искане за одобряване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на план за регулация и застрояване /ИПРЗ/ и работен устройствен проект /РУП/ на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 11, УПИ V-1384–„за производство, складове, магазини, офиси, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1372–„за общ. и жилищно строителство, ТП и ПГ“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.600.1384, 68134.600.1386 и 68134.600.1387 и контактен УПИ IV-1194 „общ. за производство, складове и офиси“ за нови УПИ V-1384, 1386–„за ОЖС, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1386, 1387–„за ОЖС, ТП и ПГ“.

Към заявлението са приложени: съгласуване с „ЛОГ-Сибيريا“ ЕООД от 13.12.2021 г.; БТК – Виваком“ от 21.12.2021 г.; „Овергаз мрежи“ АД от 07.01.2022 г.; „Топлофикация София“ ЕАД от 13.12.2021 г.; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 17.12.2021 г.; Софийска вода“ АД от 10.01.2022 г. и изходни данни; А1 България ЕАД от 05.01.2022 г.; ГД „ГВА“ от 17.01.2022 г.; удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-108861/13.04.2022 г. на СГКК-София; предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 01.07.2022 г.; скици на имотите; документи за собственост; пълномощно; платежно нареждане.

По проекта са изразени становища от отделите на дирекция „ТП“ и дирекция „Градска среда“.

С писмо изх. № САГ21-ГРОО-2026-(4)/06.10.2022 г. проектът за ПУП-ИПРЗ и РУП е изпратен до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни.

С писмо изх. № РПД21-ГРОО-102-(6)/01.02.2023 г., в НА вх. № САГ21-ГРОО-2026-(5)/01.02.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПРЗ и РУП е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок за обжалване няма постъпили възражения. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването и препис-извлечение от протокол № 10/21.11.2022 г., т. 8 на РЕСУТ.

Проектът за ИПРЗ и РУП е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-14/21.02.2023 г., т. 2. Взето е решение по забележките на РЕСУТ, направени са служебни предложения, след изпълнение на решението на ОЕСУТ проекта за ПУП да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГРОО-2026-(6)/12.04.2023 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2026-(7)/03.05.2023г. е внесен преработен проект, съобразно решението на ОЕСУТ.

Заявителят е информиран с писмо изх. № САГ21-ГРОО-2026-(8)/08.06.2023г. че не са изпълнени всички забележки и служебни предложения по т. 2 от протокол № ЕС-Г-14/21.02.2023 г. на ОЕСУТ.

Допълнително със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2026-(9)/03.07.2023 г. е внесен преработен проект и писмо на Главна дирекция „ГВА“ – рег. № 56-02-

42/17.05.2023 г., с което се преразглежда становището от 28.03.2023 г.

С писмо изх. № САГ21-ГРОО-2026-(10)/24.07.2023г. отново заявителя е информиран, че не са изпълнени всички забележки и служебни предложения по т. 2 от Протокол № ЕС-Г-14/21.02.2023 г. на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2026-(11)/02.11.2023 г. е внесен преработен проект, по който са установени пропуски, за което заявителя е уведомен с писмо изх. № САГ21-ГРОО-2026-(13)/05.12.2023 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2026-(12)/02.11.2023 г. и в изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са внесени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 17.11.2023 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2026-(14)/06.12.2023 г. в направление „Архитектура и градоустройство“ е внесен допълнен ПУП – ИПРЗ и РУП, който е разгледан и приет от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-3/09.01.2024 г., т. 5. Взето е решение да се издаде административен акт за одобряването му. Протоколът е утвърден от кмета на СО и изведен с изх. № СОА20-РД91-472-8162/ 21.02.2024 г.

Установено е съответствие с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

В НАГ е внесен със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2026-/15/20.03.2024 г. преработен ПУП, който е изпратен за становище на кмета на район „Подуяне“ с писмо изх. № САГ21-ГРОО-2026-/16/09.04.2024 г. Становището е изразено в писмо вх. № САГ21-ГРОО-2026-/17/07.05.2024 г. Направени са забележки и препоръки, след изпълнение на които ПУП отново да се изпрати в район „Подуяне“ за получаване на становище от кмета на района.

За горното заявителя е информиран с писмо изх. № САГ21-ГРОО-2026-/18/06.06.2024 г.

В изпълнение на становището на кмета на район „Подуяне“ в НАГ с писмо вх. № САГ21-ГРОО-2026-/19/17.04.2025 г. са внесени от заявителя преработен ПУП, положително становище от кмета на района относно продължаване на процедурата по одобряване на ПУП и анализ и моделиране на трафика за доказване на транспортно-комуникационно обезпечаване, които са изпратени отново в район „Подуяне“ за изразяване на становище с писмо изх. № САГ21-ГРОО-2026-/20/12.05.2025 г.

С писмо вх. № САГ21-ГРОО-2026-/21/03.06.2025 г. кметът на район „Подуяне“ е изразил положително становище по ПУП и представения анализ и моделиране на трафика за доказване на транспортно-комуникационно обезпечаване.

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ, с протокол № ЕС-Г-51/30.07.2025 г., т. 24 със становище след представяне на съгласуван трафик анализ да се разгледа отново на заседание на ОЕСУТ, за което заявителя е информиран с писмо изх. № САГ21-ГРОО-2026-/22/12.08.2025 г.

С писмо вх. № САГ21-ГРОО-2026-/23/10.09.2025 г. от Столична община е представен протокол № 31/12.08.2025 г. на ПКТОбД при Столична община със становище, че съгласува транспортния анализ.

Преработеният проект за ПУП и приложните документи са разгледани на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-90/30.10.2025 г., доп. т 6 ОЕСУТ приема проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ и РУП е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл.131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно

ТПК „Освобождение“ и „Джей поинт плус“ ООД, собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.600.1384, 68134.600.1386 и 68134.600.1387, което се установява от приложените документи за собственост и скици от СГКК-София.

Действащия подробен устройствен план за територията е одобрен със заповеди № РД-50-09-232/04.07.2990 г.; № РД-09-50-333/20.03.1006 г. на главния архитект на София; Решения на СОС № 271/30.05.2013 г.; № 527/23.07.2015 г.; № 569/14.09.2017 г. и заповед № САГ23-РА53-328/31.05.2023 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ИПР се предлага изменение на плана за регулация на УПИ V-1384-„за производство, складове, магазини, офиси, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1372-„за общ. и жилищно строителство, ТП и ПГ“, поземлени имоти с идентификатори 68134.600.1384, 68134.600.1386 и 68134.600.1387, като се измества общата им вътрешна регулационна граница за създаване на нови УПИ IX-1386, 1387 „за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“ и УПИ V-1384, 1386 „за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“. Регулационните граници на нов УПИ V се привеждат в съответствие с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.600.1384, което води до изменение на общата граница с контактен УПИ IV-1194 „общ. за производство, складове и офиси“, кв. 11, м. „НПЗ Хаджи Димитър“.

Предназначението на нови УПИ IX и V „за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“ е допустимо в устройствена зона „Смф“, в която попадат имотите.

За одобряване на новообразуван УПИ IX-1386, 1387 „за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“ е представен предварителен договор от 01.07.2022 г. по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, тъй като собствеността върху имотите се притежава от различни лица.

Основание за одобряване на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ за имотите в КК и привеждане на регулационната граница на нов УПИ V по имотната на ПИ с идентификатор 68134.600.1384 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение на промяна в общата граница между УПИ V и IX и относно определяне на конкретното предназначение.

Изменението на плана за регулация обуславя искането за изменение по отношение на застрояването. С проекта за ПУП – ИПЗ и РУП в УПИ V-1384, 1386-„за обществено и жил. строителство, ТП и ПГ“ се предвижда свързано застрояване – сграда с жилищна и нежилищна част към УПИ VI-952 с етажност Г, ЗОФ и 2М/Г + 11 и две нива подземен гараж. В УПИ IX-1386, 1387-„за обществено и жил. строителство, ТП и ПГ“ се предвиждат две сгради – нежилищна сграда с височина 2М и 2М+2 с височини к.к. до 8,0 и к.к. до 15м. свързано застрояване на калкан към УПИ IV-1194 „общ. за производство, складове и офиси“ и сграда с жилищна и нежилищна част на калкан към УПИ X-943, „за общ. obsл., ТП и ПГ“ с етажност М/Г, 2М/Г+9 и 2/М/Г+14 и две нива подземни гаражи.

Паркирането се осигурява с предвиждане на подземни гаражи на две нива в новообразуваните УПИ, с което е спазена нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Достъпът до УПИ ще се осъществява по действаща улична регулация, с което е спазена нормата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ПУП – ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

На основание чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, изработването на РУП е задължително, предвид наличието на свързано застрояване в повече от два УПИ.

По искане на собствениците на имотите – предмет на плана се конкретизира действащия план за застрояване предвид наличието на свързано застрояване в повече от два УПИ, като се определя точното разположение и очертание на сградите и минималните разстояния между тях, до регулационните граници, както и през улица. Изработени са и необходимите силуети и разрези, които изясняват максималните височини на сградите, броя на етажите, както и формата и наклона на покривите, съобразно нормата на чл. 113, ал. 4 от ЗУТ.

РУП регламентира застрояването в при условията на чл. 113, ал. 2 и ал. 4 и при спазване на нормите на чл. 31 и чл. 32 от ЗУТ.

Спазена е нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, като се предвижда покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение.

С проекта за ПУП – ИПЗ и РУП не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

Горното се доказва с приложения проект за работен устройствен план и представената обяснителна записка към него.

С проекта за РУП са спазени и нормите на чл. 82, ал. 2 и ал. 10 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ.

Застрояването е съобразено с допустимите дейности и функции на устройствена зона „Смф“, съгласно ОУП на СО.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в устройствена зона – „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЛОГ-Сиберия“ ЕООД от 13.12.2021 г.; БТК – Виваком“ от 21.12.2021 г.; „Овергаз мрежи“ АД от 07.01.2022 г.; „Топлофикация София“ ЕАД от 13.12.2021 г.; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 17.12.2021 г.; Софийска вода“ АД от 10.01.2022 г. и изходни данни; А1 България ЕАД от 05.01.2022 г.; ГД „ГВА“ от 17.01.2022 г. и писмо рег. № 56-02-42/17.05.2023 г.

Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-108861/13.04.2022 г. на СГКК-София.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 17.11.2023 г.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение 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 чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2, чл. 31, чл. 32, чл. 33, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория (Смф) по т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 към ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-14/21.02.2023 г., т. 2 и № ЕС-Г-3/09.01.2024 г., г. т. 5; № ЕС-Г-51/30.07.2025 г., т. 24 и № ЕС-Г-90/30.10.2025 г., г. т. 6,

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 11, УПИ V-1384-„за производство, складове, магазини, офиси, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1372-„за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.600.1384, 68134.600.1386 и 68134.600.1387 и контактен УПИ IV-1194 общ. „за производство, складове и офиси“ за нови УПИ V-1384, 1386-„за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1386, 1387-„ за обществено и жил. строителство, ТП и ПГ“, съгласно приложения проект по зелените линии, цифри, текст, зацриховки и зачертавания.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 11, нови УПИ V-1384, 1386-„ за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1386, 1387-„ за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“, съгласно приложения проект.

3. Работен устройствен план за м. „Хаджи Димитър-част“, кв. 11, нови УПИ V-1384, 1386-„ за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1386, 1387-„ за обществено и жилищно строителство, ТП и ПГ“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

Въз основа на одобрения работен устройствен план не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ строителство в УПИ, чийто граници се променят с плана за регулация по реда на ал. 3 се разрешава след представяне на окончателен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

Заповедта и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) на основание чл.129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Погуяне“ на

заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ по отношение на одобреното ИПРЗ и РУП- на собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.600.1384, 68134.600.1386 и 68134.600.1387, попадащи в нови УПИ V-1384, 1386-„за обществено и жил. строителство, ТП и ПГ“ и УПИ IX-1386, 1387-„за обществено и жил. строителство, ТП и ПГ“-предмет на плана и собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.600.1270, 68134.600.1194, 68134.600.952, 68134.600.951, 68134.600.2184-съседни на имотите, предмет на плана.

Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд София-град. Жалбите се подават в район „Подуяне“ адресирани до Административен съд София-град и се изпраща в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ

