



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ24-РА53-82/14.01.2025 г.
(регистрационен индекс, дата)

В направление „Архитектура и градоустройство“, сега направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило заявление Вх. № САГ24-ГР00-2331/24.10.2024 г., с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване на м. „НПЗ Хаджи Димитър“, кв. 15а, УПИ V-1197 „за безвредно производство,складове и офиси“, УПИ VI-23 „за безвредно производство,складове и офиси“, УПИ VII-„за безвредно производство,складове и офиси“ и УПИ VIII-1229-„за безвредно производство,складове и офиси“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.605.1197, 68134.605.1229, 68134.605.1358 и 68134.605.1386 по КККР, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: скица-предложение; документи за собственост; скици на имотите; пълномощни.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № САГ24-РА53-82/14.01.2025 г. вр. и. г. главен архитект на Столична община е разрешил да се изработи ПУП в горния обхват.

С писмо изх. № САГ24-ГР00-2331-/1/16.01.2025 г. заповедта е изпратена в район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 от ЗУТ. Кметът на район „Подуяне“ с писмо Вх. № САГ24-ГР00-2331-/2/05.02.2025 г. е информирал за приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП. В законоустановения срок не са получени възражения.

Със заявление Вх. № САГ24-ГР00-2331-/3/13.06.2025 г. заявителите са внесли проект на ПУП, с искане за одобряването му.

Към заявлението са представени: платежно нареждане; пълномощно; изходни данни Вх. № ТУ-1352/07.03.2025 г. на „Софийска вода“ АД; становище от 10.04.2025 г. на „ЕРМ Запад“ ЕАД с условия за съгласуване на проекта на ПУП; проект на ПУП-графична част и обяснителна записка; скици на имотите; документи за собственост; нотариално заверен договор за обединение на два УПИ от 08.04.2025 г. по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; съгласуване на проекта на ПУП с „ЕРМ запад“ ЕАД под № 10.012/10.04.2025 г.; „Софийска вода“ АД с Вх. № ТУ-1352/07.03.2025 г.

Със заявление вх. № САГ24-ГР00-2331-/4/13.06.2025 г. е представена експертна оценка на съществуващата растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, която е разгледана и заверена от направление „Градско планиране и развитие“ на 18.07.2025 г.

Със заявление вх. № САГ24-ГР00-2331-/5/25.06.2025 г. е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP № 25-187615/16.06.2025 г. по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

Проектът на ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-53/05.08.2025 г., т. 6, като са дадени предписания.

С писмо изх. № САГ24-ГР00-2331-/6/22.08.2025 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителите за сведение и изпълнение, като със заявление вх. № САГ24-ГР00-2331-/9/02.09.2025 г. е представен коригиран проект на ПУП.

С писмо изх. № САГ24-ГР00-2331-/10/24.09.2025 г. проектът на ПУП е изпратен в район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите страни.

Видно от писмо изх. № РПД25-ГР00-8-/7/09.12.2025 г. на главния архитект на район „Подуяне“ и приложените към тях доказателства, в законния срок за обжалване е постъпило едно възражение рег. № РПД25-ГР00-8-/5/15.10.2025 г. от „ШЕЛ България“ ЕАД, с искане в проекта за ПУП да бъдат нанесени резервоарите, колонки и др. съоръжения към бензиностанцията в УПИ I-1199, 1139 „за бензиностанция“, както и котиране задължителни отстояния от тях до предвидените с настоящия проект нови сгради. По направеното искане следва да изрази становище архитекта, отговорник за територията.

В писмото на района е посочено, че проектът на ПУП е разгледан на РЕСУТ с протокол № 11/23.10.2025 г., т. 5.

Проектът на ПУП отново е гледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-1/13.01.2026 г., т. 16 е уважено подаденото възражение. Изразено е становище по служебните забележки на РЕСУТ. Проектът на ПУП да се съгласува със СД „ПБЗН“, след което отново да се разгледа на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ24-ГР00-2331-/14/27.01.2026 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителите за сведение и изпълнение

Впоследствие в направление „Градско планиране и развитие“ е подадено заявление вх. № САГ24-ГР00-2331-/15/27.04.2026г. от „Урбана Руут“ ЕООД, нов собственик на ПИ с идентификатор 68134.605.1358, съгласно нотариален акт № 105/27.02.2026 г., с искане производството по одобряване на проекта за ПУП да продължи и да се разгледа на заседание на ОЕСУТ, само в частта на нов УПИ VI-1358, за което е внесен проект на ПУП.

Със заповед № САГ25-РА53-82/14.01.2025 г. на вр. и. г. главен архитект на СО е разрешено да се изработи проект за изменение на ПУП-ИПРЗ в териториален обхват: м. „НПЗ Хаджи Димитър“, кв. 15а, УПИ V-1197 „за безвредно производство, складове и офиси“, УПИ VI-23 „за безвредно производство, складове и офиси“, УПИ VII-„за безвредно производство, складове и офиси“ и УПИ VIII-1229-„за безвредно производство, складове и офиси“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.605.1197, 68134.605.1229, 68134.605.1358 и 68134.605.1386 по КKKP, район „Подуяне“, като това не означава автоматично, че одобряването трябва задължително да стане едновременно за всички имоти.

Няма пречки представеният проект на ПУП да се разгледа и одобри само за нов УПИ VI-1358, тъй като с него не се променят регулационните граници между

ПИ с идентификатори 68134.605.1197, 68134.605.1229, 68134.605.1358 и 68134.605.1386, налице е привеждане на регулационните граници по имотните, застрояването е съобразено със застрояването на останалите нови УПИ и с предвиденото по действащия ПУП застрояване „за ЖС“.

Освен това проектът за ПУП за нов УПИ VI-1358 е самостоятелно приложим, не зависи от решенията за останалите имоти, не се нарушава устройствената логика на общия проект и предписанията на ОЕСУТ не засягат тази част и е възможно частично одобряване.

По отношение на нови УПИ V-1197 „за ЖС“, УПИ VII-1229, 1386 „за ЖС“ административното производство ще е висящо до изпълнение на изискванията на ОЕСУТ и след отстраняването им няма да има пречка да се одобри проект на ПУП и за тях.

Внесенят коригиран проект на ПУП за нов УПИ VI-1358 е разгледан на заседание на ОЕСУТ, с протокол № ЕС-Г-19/29.05.2026 г., т. 11 със становище за приемане на проекта и предлагане да се издаде административен акт за одобряване на ПУП-ИПРЗ за нов УПИ VI-1358 „за ЖС“, кв. 15а, м. „НПЗ Хаджи Димитър“.

Установено е съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на РП на СО.

Издадена е заповед № САГ26-РА53-420/23.06.2026 г. на кмета на Столична община, с която е одобрен проект за изменение на план за регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър“, кв. 15а, УПИ VI-1358 „за безвредно производство, складове и офиси“, за поземлен имот с идентификатор 68134.605.1358 по КККР като се променя конкретното му предназначение от „за безвредно производство, складове и офиси“ в „за ЖС“, район „Подуяне“, съгласно приложения проект.

С писмо изх. № САГ24-ГРОО-2331-/16/24.06.2026 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите страни по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

Видно от представените писмени доказателства по преписката заповедта е съобщена редовно на заинтересованите лица, като от районната администрация са удостоверили, че в законоустановения срок няма постъпили възражения, с оглед на което и на основание чл. 132, ал. 1, т. 2 от ЗУТ заповедта е влязла в сила.

Съгласно чл. 129, ал. 2 от ЗУТ компетентен да издаде заповед за одобряване на проекта за ПУП е кметът на Столична община.

Видно от изходящия номер на заповедта същата е издадена на 23.06.2026 г. При извършена служебна проверка се установи, че на 23.06.2026 г. кметът на Столична община е бил командировка в чужбина съгласно заповед № СОА26-РД26-65/19.06.2026 г., считано от 22.06.2026 г. до 24.06.2026 г. включително.

Със заповед № СОА26-РД15-6765/19.06.2026 г., издадена на основание чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА, упражняването на законово определените правомощия на кмета на СО е било възложено на заместник-кмет на СО за периода на отсъствие на титуляра.

Предвид горното заповедта за одобряване на проекта е издадена в период, когато кметът на СО, който е компетентен да я подпише, е бил в командировка и съответно не е било възможно да изпълнява правомощията си по чл. 129, ал. 2 от ЗУТ. С оглед на това заповед № САГ26-РА53-420/23.06.2026 г. е издадена при

нарушение на изискванията за законосъобразността ѝ, което съставлява основание за нейната отмяна по чл. 99, т. 1 от АПК.

Предвид изложеното са налице предпоставките за възобновяване на производството по реда на Глава VII от АПК и отмяна на издадения административен акт в рамките на процедурата.

С оглед на гореизложеното, предвид констатираната липса на компетентност на органа към момента на издаване на влезлия в сила административен акт и на основание чл. 99, т. 1, чл. 100 и чл. 102, ал. 1 от АПК

ВЪЗОБНОВЯВАМ:

Административното производство по одобряване на проект за изменение на план за регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър“, кв. 15а, УПИ VI-1358 „за безвредно производство, складове и офиси“, за поземлен имот с идентификатор 68134.605.1358 по КKKP като се променя конкретното му предназначение от „за безвредно производство, складове и офиси“ в „за ЖС“, район „Подгуйане“.

ОТМЕНЯМ:

Заповед № САГ26-РА53-420/23.06.2026 г. на кмета на Столична община, с която е одобрен проект за изменение на план за регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър“, кв. 15а, УПИ VI-1358 „за безвредно производство, складове и офиси“, за поземлен имот с идентификатор 68134.605.1358 по КKKP като се променя конкретното му предназначение от „за безвредно производство, складове и офиси“ в „за ЖС“, район „Подгуйане“, съгласно приложения проект.

Настоящата заповед е неразделна част от административна преписка № САГ24-ГР00-2331/2024 г.

Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по реда на чл. 61 от АПК.

Заповедта подлежи на обжалване по реда на АПК в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд София-град.

Жалбите се подават в район „Подгуйане“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от отдел „Правен“ на дирекция „Правно обслужване и контрол“ на направление „Градско планиране и развитие“ на СО.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ