



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-759/19.10.2026
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило заявление Вх. № САГ24-ГР00-2313/22.10.2024 г. от „Вектор пропърти груп“ ЕООД, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) на част от терен за комуникации, инж. инфраструктура и озеленяване от кв. 78, м. „Враждебна-Юг“, по отношение на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.8578.109, 68134.8578.114 и 68134.8578.1395 по ККР, план за застрояване (ПЗ) и изменение на план за улична регулация (ИПУР) за заличаване на остатък от нереализирана улична регулация, за образуване на нов УПИ и план за застрояване.

Със заявление Вх. № САГ24-ГР00-2313-(1)/14.11.2024 г. е представено прецизирано мотивирано предложение за ПУП.

Мотивираното предложение е разгледано и прието на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-17/08.04.2025 г., т. 2 от дневния ред.

Изразено е становище от вр. и. г. главен архитект на СО във връзка с изискването на чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ.

Със заповед № САГ25-РА53-359/07.05.2025 г. на кмета на СО е разрешено изработването на проекта за ПУП.

С писмо Вх. № САГ24-ГР00-2313-(7)/30.05.2025 г. от главния архитект на район „Подуяне“ е удостоверено, че заповедта за разрешение е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, без постъпили възражения в законоустановения срок.

Със заявление Вх. № САГ24-ГР00-2313-(8)/23.07.2025 г. е представен проект за ПУП в разрешения обхват, заедно със съгласуван проект от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 06.06.2025 г. и становище; план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „ВиК“; становище от директора на РИОСВ-София с изх. № 14147-7904/31.07.2025 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС, декларация за липса на гървесна растителност, заверена от компетентния орган на дата 23.10.2025 г.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ по т. 11 от дневния ред от протокол № ЕС-Г-80/01.10.2025 г., със становище да се представят доказателства за съгласуване на проекта със съответните специализирани администрации и експлоатационни дружества.

В изпълнение на становището на ОЕСУТ са представени: съгласуван

проект и изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-5922/04.11.2025 г.; съгласуван проект за организация на движението от СДВР-отдел „Пътна полиция“ и дирекция „Управление и анализ на трафика“ – СО по т. 11 от протокол № 38/30.09.2025 г. на ПКТОВД; положително становище от СДВР от 11.11.2025 г.; положително становище с изх. № 200-731/23.10.2025 г. от „Летище София“ ЕАД; удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. за СПККР.

Със заявление с вх. № САГ24-ГРОО-2313-(14)/03.11.2025 г. е представено становище на „СОФ КЪНЕКТ“ АД, в качеството му на концесионер на обект Гражданско летище за обществено ползване-София.

С писмо вх. № САГ24-ГРОО-2313-(15)/19.11.2025 г. е представено положително становище от зам.-министър-председател и министър на транспорта и съобщенията по отношение на настоящата разработка.

На основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е изпратен в районната администрация за съобщаването му на заинтересованите лица.

С писмо вх. № САГ24-ГРОО-2313-(20)/10.02.2026 г. от главния архитект на район „Подуяне“ е удостоверено, че проектът е съобщен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок има 1 бр. постъпило възражение от „СОФ КЪНЕКТ“ АД, заинтересовано лице по чл. 131 от ЗУТ по силата на Концесионен договор за възлагане на концесия за строителство на обект „Гражданско летище за обществено ползване София – публична държавна собственост“, сключен на 22 юли 2020 г.

С писмо вх. № САГ24-ГРОО-2313-(21)/13.02.2026 г. главният архитект на район „Подуяне“ е предоставил писмо с изх. № 11-00-52/09.02.2026 г. на Министерство на отбраната, в което се възражава срещу направеното от „СОФ КЪНЕКТ“ АД предложение за нов транспортен достъп до терените на летището.

Проектът и постъпилото възражение са разгледани на заседание на ОЕСУТ по т. 18 от дневния ред от протокол № ЕС-Г-9/03.04.2026 г. Възражението не е уважено, като мотиви за това са подробно изложени в протокола на ОЕСУТ. Направени са технически забележки към проекта, като е взето решение да се върне проекта за отразяване на забележките, след което ще бъде разгледан отново на ОЕСУТ.

В изпълнение на становището на ОЕСУТ, със заявления вх. № САГ24-ГРОО-2313-(24)/15.07.2026 г. и вх. № САГ24-ГРОО-2313-(25)/23.07.2026 г. са представени прецизиран проект за ПУП, съгласуван проект за организация на движението от СДВР-отдел „Пътна полиция“ и дирекция „Планиране, развитие и управление на градската мобилност“ – СО по т. 11 от протокол № 22/09.06.2026 г. на ПКТОВД; положително становище от СДВР от 26.06.2026 г.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по т. 13 от дневния ред, съгласно протокол № ЕС-Г-36/28.08.2026 г., със становище: „Да се коригира проектът, като се заличи предвиденият достъп, обозначен като „нов вход за автомобили“, от бул. „Ботевградско шосе“ в западна посока от имота пред УПИ IX. Приема проекта. След изпълнение на служебното предложение предлага да се издаде административен акт за одобряването му“.

На основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ, проектът за ПУП е съобщен на заинтересованите лица в преработената си част, като съгласно писмо вх. № САГ24-ГРОО-2313-(27)/03.09.2026 г. на главния архитект на район „Подуяне“, в

законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ24-ГРОО-2313-(28)/11.09.2026 г. е представен прецизиран проект за ПУП, в изпълнение на становището на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, ал. 1 от ЗУТ, а именно от „Вектор пропърти груп“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.8578.109, 68134.8578.114 и 68134.8578.1395 по КККР, което се удостоверява с представените документи за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-61 от 27.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

За процесната територия са в сила: регулационен план на м. „Ботевградско шосе“, одобрен със заповед № 194 от 10.05.1982 г. на началник управление на СНС, заповед № РД-50-09-137/11.04.1983 г. на началник управление, ЧЗРП на м. „Летищен комплекс-София“, одобрен със заповед № РД-09-50-646/04.11.1999 г. на главен архитект на София, ЗРКП на м. „Враждебна-юг“, одобрен с решение № 74 по протокол № 24 от 30.03.2001 г. на председателя на СОС и частични изменения за отделни УПИ.

С решение № 778 по протокол № 44 от 23.11.2017 г. на СОС е одобрен ИПР на м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“ за кв. 79а и обособяване на нов кв. 78 с новообразувани УПИ IV-902, 1158, 1234, 1396, 1397, 1546, 1547, 1548-„за спорт и атракции, обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, подземни гаражи, други допълващи функции и озеленяване“, УПИ V-„общ.“, „терен за комуникации, инж. инфраструктура и озеленяване“, „резервен терен за озеленяване и комуникации“, „резервен терен за комуникации“, УПИ VI-1589, 1582-„за обществено обслужване и търговия“.

С настоящият проект се предвижда изменение на плана за регулация на част от терен за комуникации, инж. инфраструктура и озеленяване от кв. 78, м. „Враждебна-юг“ по отношение на ПИ с идентификатори 68134.8578.109, 68134.8578.114 и 68134.8578.1395 по КККР на район „Подуяне“, за образуване на нов УПИ VII-109,114,1395-„за обществено обслужване и ТП“, урегулиран в съответствие с външните граници на имотите по кадастрална карта.

Във връзка с горното се образуват нови остатъчни УПИ VIII-„терен за комуникации, инж. инфраструктура и озеленяване“ и УПИ IX-„терен за комуникации, инж. инфраструктура и озеленяване“ от кв. 78, м. „Враждебна-юг“, които запазват останалите си граници и конкретното си предназначение по действащ ПУП. Номерацията на нови УПИ са съобразени с номерацията на имотите в кв. 78, м. Враждебна-юг“ по действащ ПУП.

Изменя се плана за улична регулация за заличаване на остатък от нереализирана улична регулация (част от улица между о.т. 92 и о.т. 93), одобрена със заповед 194/10.05.1982 г. на началник управление СНС, и ИПУР между о.т. 24г и о.т. 1а, м. „Триъгълника-Ботевградско шосе“, за обособяване на вход-изход към новообразувания УПИ VII-109,114,1395 „за обществено обслужване и ТП“, район „Подуяне“.

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

За одобряване на проекта за ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастрална карта за територията, чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, относно промяната в предназначението на УПИ, и чл. 134, ал. 2, т. 1 във връзка с чл. 208 от ЗУТ, относно изтекли срокове за отчуждаване.

С проекта за план за застрояване в нов УПИ VII-109,114,1395-„за обществено обслужване и ТП“ се предвижда реализиране на свободностоящо нежилищно застрояване, регламентирано с ограничителни линии и указано като ниско по характер, с макс. Нкк=10,00 м.

ПЗ се одобрява при спазване изискванията за минимални разстояния съгласно чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите, предмет на плана, попада в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която конкретното предназначение и ново застрояване са допустими.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

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 административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, 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 писмени доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 108, ал. 5, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-36/28.08.2026 г., т. 13 от дневния рег

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация (ИПР) на част от терен за комуникации, инж. инфраструктура и озеленяване от кв. 78, м. „Враждебна-юг“, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.8578.109, 68134.8578.114 и 68134.8578.1395 по КККР, за образуване на нов УПИ VII-109,114,1395 „за

обществено обслужване и ТП" и свързаното с това образуване на два нови остатъчни УПИ VIII-„терен за комуникации, инж. инфраструктура и озеленяване" и УПИ IX-„терен за комуникации, инж. инфраструктура и озеленяване" от кв. 78, м. „Враждебна-юг", район „Подуяне", по кафявите и зелените линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за заличаване на остатък от нереализирана улична регулация и ИПУР между о.т. 24г и о.т. 1а, м. „Триъгълника-Ботевградско шосе", за обособяване на вход-изход към новообразувания УПИ VII-109,114,1395 „за обществено обслужване и ТП", район „Подуяне", по кафявите и зелените линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване (ПЗ) за нов УПИ VII-109,114,1395 „за обществено обслужване и ТП" от кв. 78, м. „Враждебна-юг", район „Подуяне", при спазване на максимална абсолютна проектна кота на застрояване на сградите до 539.00 метра, включително с допълнително монтирани съоръжения върху покрива, по височинна система EVRS (EVRF2007), в съответствие със съгласувателно писмо на ГД „ГВА", без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

Въз основа на одобрения план за застрояване 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 и дъно.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Заповедта и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Градско планиране и развитие" (pag.sofia.bg) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Подуяне" на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, а именно на заявителя като собственик на ПИ с идентификатори 68134.8578.109, 68134.8578.114, 68134.8578.1395 и собствениците и носители на ОВП на ПИ с идентификатори 68134.8578.83, 68134.8578.80, 68134.8578.1426, 68134.608.1210, 68134.608.1247, 68134.709.1 по КKKP.

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 изпращат в съда от дирекция „Правно обслужване и контрол" на Направление „Градско планиране и развитие" на Столична община.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ