СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-609 / 21.08.2026

(регистрационен индекс, дата)

В направление „Архитектура и градоустройство" сега направление „Градско планиране и развитие" на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГР00-2993/18.12.2023 г. от „Люлин Естейт" ЕООД, ЕИК 200582353, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и изменение на улична регулация на м. НПЗ „Хаджи Димитър", кв. 15а, УПИ XVII-9020-„за ЖС, складове, офис и подземни гаражи" за поземлен имот с идентификатор по КККР 68134.605.9020, район „Подуяне".

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 10.05.2024 г., документи за собственост; скица за имота издадена от СГКК-гр. София; комбинирана скица съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР;, мотивирано предложение.

Със заповед № САГ24-РА53-462/25.06.2024 г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработване проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация, изменение на план за улична регулация и план за застрояване за УПИ XVII-9020 „за ЖС", кв. 15а, м. НПЗ „Хаджи Димитър", район „Подуяне", ПИ с идентификатор 68134.605.9020 от КККР на район „Подуяне".

Заповедта е изпратена в район „Подуяне" и до заявителя с писмо изх. № САГ23-ГР00-2993-/3/01.07.2024 г. за съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като с писмо вх. № САГ23-ГР00-2993-/4/22.07.2024 г. кметът на район „Подуяне" е удостоверил, че няма постъпили възражения.

Със заявление вх. САГ23-ГР00-2993-/5/07.01.2025 г. е внесен ПУП, с искане за одобряването му.

Представени са съгласувания от „Софийска вода" АД под № ТУ-666/04.02.2025 г. и приложени изходни данни; „ЕРМ Запад" ЕАД под № 10.012/21.02.2025 г. и становища от 03.02.2025 г. и 14.02.2025 г. с условия за съгласуване.

Представен е проект на организация на движението за транспортен достъп до имота, по който е изразено становище рег. № 433200-38527/03.04.2025 г. от СДВР-отдел „Пътна полиция" и съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика"-СО.

Представена е декларация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД" на 20.02.2025 г.

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

С писмо изх. № САГ23-ГР00-2993-/14/24.11.2025 г. проектът на ПУП е изпратен в район „Подуяне" за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е редовно обявен на заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Видно от писмо изх. № РПД23-ГР00-73-/5/20.03.2026 г. на главния архитект на район „Подуяне", приложените доказателства и протокол № 13/18.12.2025 г., т. 12 на РЕСУТ, в законния срок за обжалване няма постъпили възражения.

Във връзка с промяна в собствеността и инвестиционните намерение на новия собственика със заявление вх. № САГ23-ГР00-2993-/16/16.04.2026 г. е внесен проект с променено конкретното предназначение на УПИ XVII -9020-„за ЖС, складове, офиси и ПГ" в УПИ XVII-9020-„за ЖС", който е изпратен в район „Подуяне" за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е редовно обявен на заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Видно от писмо изх. № РПД24-ГР0073-/8/25.06.2026 г. на главния архитект на район „Подуяне" и приложените към тях доказателства, в законния срок за обжалване няма постъпили жалби и възражения.

В писмото на района е посочено, че проектът за ПУП е разгледан на заседание на РЕСУТ с протокол № 6/18.06.2026 г., т. 6.

Допълнително със заявление вх. № САГ23-ГР00-2993-/19/07.07.2026 г. от „Регис България" ЕООД, нов собственик на имота е представен документ за собственост.

Проектът на ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-28/17.07.2026 г., т. 12. Изразено е становище за приемане на проекта и след изпълнение на служебното предписание да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-2993-/20/12.08..2026 г. е внесен коригиран проект за ПУП, съгласно становището на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 2, т. 1 от ЗУТ, собственик на ПИ с идентификатор 68134.605.9020 по КК и КР на район „Подуяне", попадащ в кв. 15а на м. „НПЗ Хаджи Димитър" - предмет на плана, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скица от СГКК-София.

Одобряването на проекта е от компетенциите на кмета на Столична община на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

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

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповеди № РД-09-50-802/13.06.2008 г. на главния архитект на София; № РД-09-50-155/07.03.2014 г.; РА50-582/06.08.2019 г.; № РА50-1006/14.12..2022 г. на главния архитект на СО.

Видно от представения проект на ПУП се иска изменение на плана за регулация на УПИ XVII -9020 „за ЖС, складове, офиси и ПГ" с цел урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.605.9020, като се създава нов УПИ XVII-9020 „за ЖС", кв. 15а, м. НПЗ „Хаджи Димитър" по границите на поземления имот, съгласно действащата кадастрална карта.

Привеждането регулационните линии на нов УПИ XVII-9020 по имотни

граници на ПИ с идентификатор 68134.605.9020 е свързано с изменение на плана за улична регулация-профила на улицата от о.т. 1-о.т. 37 и показаните сервитути на инженерните мрежи.

Новият УПИ се отрежда за поземления имот, съгласно действащата кадастрална карта в съответствие с чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ ще бъде „за ЖС", което отговаря на ОУП на СО и на устройствена категория по т. 13 „Смесена многофункционална зона със занижени параметри" (Смф1) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Основание за одобряване на ПУП – ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение отреждането на новия УПИ за имота по действащата кадастрална карта и изменението на уличната регулация; чл. 134, ал. 2, т. 2 по отношение съвместяването на регулационните граници на УПИ с имотните граници на ПИ 68134.605.9020 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение промяната на предназначението на имота.

За одобряване на ИПУР са налице основанията в чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към 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.

Изменението на плана за регулация обуславя предвижданото на ново застрояване в УПИ XVII-9020.

В новообразувания УПИ е предвидено свободно като начин и средно етажно като характер застрояване сграда с височина H≤15,00 м. и нискоетажно свободностоящо – сграда с височина H≤3,50 при съобразяване със сервитута на водопровода, който минава през имота и подземен гараж в съответствие с изискванията на устройствена зона „Смф1", без да се допускат намалени разстояния до имотни граници и през улица.

Основното застрояване е разположено при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 и ал. 5, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

Основание за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

За изпълнение изискванията на чл. 43 от ЗУТ в новообразувания УПИ е предвидено изграждане на подземни гаражи.

Представени са съгласувания от „Софийска вода" АД под № ТУ-666/04.02.2025 г. и приложени изходни данни; „ЕРМ Запад" ЕАД под № 10.012/21.02.2025 г. и становища от 03.02.2025 г. и 14.02.2025 г. с условия за съгласуване.

Представен е проект на организация на движението за транспортен достъп до имота, по който е изразено становище рег. № 433200-38527/03.04.2025 г. от СДВР-отдел „Пътна полиция" и съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика"-СО.

Представена е декларация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД" на 20.02.2025 г.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е

спазено изискването 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 схеми и планове.

Проектната разработка е целесъобразна 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. 110, ал. 1, т. 2 и 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 и ал. 5, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 35 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-28/17.07.2026 г. на ОЕСУТ, т. 12 от дневния ред

ОДОБРЯВАМ:

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър", кв. 15а, промяна на конкретното предназначение на УПИ XVII -9020-„за ЖС, складове, офиси и ПГ" в УПИ XVII-9020-„за ЖС" за поземлен имот с идентификатор по КККР 68134.605.9020, изменение на уличната регулация по о. т.37-о.т. 1 по имотната граница на имота и показаните сервитути на инженерните мрежи, район „Подуяне", съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, текст и защриховки.
2. План за застрояване на м. „НПЗ Хаджи Димитър", кв. 15а, нов УПИ XVII-9020-„за ЖС", район „Подуяне", съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешно-регулационни граници, съседни имоти и/или сгради.

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.

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 одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Градско планиране и развитие" (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 „Подуяне" на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ – собственици на ПИ с идентификатор 68134.605.9020 -имот, предмет на плана и собствениците и носители на ограничени вещни права на ПИ с идентификатори 68134.605.9023 /УПИ IV/; 68134.605.6 /УПИ XVI/; 68134.605.9019 /УПИ XIV/; 68134.605.2000 /улица/ и 68134.604.311 /улица/ - съседни на имота, предмет на плана.

Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването й 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