**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

# ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-804/26.10.2026 г.

(регистрационен индекс, дата)

В направление „Градско планиране и развитие" на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ26-ГР00-1938/29.08.2026 г. от „Мегадом" ЕООД, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за ОО" и УПИ IV-„за ОО" за образуване на нови УПИ I-955,957 „за ЖС и ПГ", УПИ IV-955 „за ЖС и ПГ" и УПИ XX-957 „за ЖС и ПГ" /ПИ с идентификатори по КККР 68134.606.955 и 68134.606.957/ от кв. 3, м. „ж.к. Хаджи Димитър", район „Подуяне".

Към заявлението са представени: мотивирано предложение; документ за собственост; скици на ПИ с идентификатори по КККР 68134.606.955 и 68134.606.957, издадени от СГКК-София; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С писмо изх. № САГ26-ГР00-1938-/1/31.08.2026 г. копие от мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Подуяне" за становище.

С писмо с вх. №САГ26-ГР00-1938-/2/24.09.2026 е представено становище на зам. - кмета на район „Подуяне".

По ОУП на СО имотите попадат в устройствени зони „Смесена многофункционална зона със занижени параметри" (Смф1) и „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване", съгласно т. 13 и т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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 „Мегадом" ЕООД, заинтересовано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, собственик на ПИ с идентификатори по КККР 68134.606.955 и 68134.606.957 по КККР, район „Подуяне"-СО, съгласно приложените документи за собственост, скици от СГКК, с което е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на кмета на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ.

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

Действащият ПУП за УПИ I-„за ОО" и УПИ IV-„за ОО" е ПРЗ, одобрен с Решение № 341 по протокол № 77/25.05.2023г. на СОС.

С мотивираното предложение се предвижда изменение на план за регулация на УПИ I-„за ОО" и УПИ IV-„за ОО" за образуване на нови УПИ I-955,957 „за ЖГ и ПГ", УПИ IV-955 „за ЖС и ПГ" и УПИ XX-957 „за ЖС и ПГ" /ПИ с идентификатори по КККР 68134.606.955 и 68134.606.957/ от кв. 3, м. „ж.к. Хаджи Димитър", район „Подуяне".

При одобряването на проекта за ПУП-ИПР за нов УПИ I-955,957 „за ЖГ и ПГ" не се изисква представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като имотите принадлежат на едно и също лице.

Предназначението на новите УПИ I-955,957 „за ЖГ и ПГ", УПИ IV-955 „за ЖС и ПГ" и УПИ XX-957 „за ЖС и ПГ" е допустимо в устройствени зони „Смф1" и „Жк", в които попадат имотите по ОУП на СО.

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Основание за разрешаване изработването на ИПР е чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ по отношение привеждане на регулационните граници в съответствие с имотните по КК и отреждането на УПИ за имотите в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение урегулирането на ПИ с идентификатори 68134.606.955 и 68134.606.957 в нови УПИ с конкретно предназначение, съответстващо на устройствената зона, в която попадат.

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

Видно от представеното мотивирано предложение за изменение на плана за застрояване (ИПЗ) се предвижда средноетажно застрояване /М/Г, Г/М+2, М+2, М/Г+АШ+3, Г/М+4, с височина Н = 15,00 м., свързано застрояване между нови I-955,957 „за ЖГ и ПГ", УПИ IV-955 „за ЖС и ПГ", УПИ XX-957 „за ЖС и ПГ" и УПИ VI-„за ТП".

Проектът за ИПЗ следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, чл. 35 ал. 2 от ЗУТ за отстоянията до вътрешните регулационни линии на УПИ.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

В границите на новия УПИ са предвидени подземни гаражи, съгласно изискванията на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и е в съответствие е с Общия устройствен план на Столична община.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ, чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 изр. първо от ЗУТ, чл. 31,ал. 2 и чл. 35 ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 13 и т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

## РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване УПИ I-„за ОО" и УПИ IV-„за ОО" за образуване на нови УПИ I-955, 957 „за ЖС и ПГ", УПИ IV-955 „за ЖС и ПГ" и УПИ XX-957 „за ЖС и ПГ" /ПИ с идентификатори по КККР 68134.606.955 и 68134.606.957/, кв. 3, м. „ж.к. Хаджи Димитър", район „Подуяне".

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания, както следва:

По ОУП на СО поземлените имоти попадат в „Смесена многофункционална зона със занижени параметри" (Смф1), с устройствени показатели: макс. плътност на застрояване 40%, макс. Кинт 2, макс. озеленяване 40%, кота корниз 26 м. и „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване" (Жк), с устройствени показатели: макс. плътност на застрояване 40%, макс. Кинт 3.0, макс. озеленяване 40% и кота

корниз 26 м. за жил. сгр. и 32 м. за общ. стр., съгласно т. 13 и т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. На основание чл. 116а от ЗУТ ПУП да се представи в цифров вид.

Да се представят изходни данни на „Софийска вода" АД и „ЕРМ Запад" ЕАД.

Съгласуваните от „ЕРМ Запад" ЕАД и „Софийска вода" АД проекти за ПУП и изходни данни могат да бъдат внесени от заявителя с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага редът за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и 4 от ЗУТ.

Да се представи удостоверение по чл.65, ал.5 от Наредбата за ССПККР.

3. Разрешавам заявителя да изработи за своя сметка проекта за 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 „Градско планиране и развитие" на Столична община.

5. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Подуяне" за сведение и изпълнение.

6. 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 обслужване и контрол" на направление „Градско планиране и развитие" на Столична община.

7. 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:

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ