



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода  
2. През Вашия компютър, като последвате линка: [viber://pa?uri=so\\_nag](viber://pa?uri=so_nag)

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

6.3.2025 г.



X САГ22-ГР00-1620-[27]/06...  
РЕГ. НОМЕР

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сергюка“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg>, [office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на уличната регулация на м. НПЗ „Илиянци - запаг“ от о.т.87а до о.т.87б и от о.т.87в до о.т.87г и на контактен УПИ Х-834 „за производство, складове и КОО“ от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запаг“, изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ II-52,53 от кв. 8 и на УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953 от кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запаг“, район „Надежда“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1620-(25)/24.10.2024 г. в Столичен общински съвет е представен за разглеждане доклад, регистриран с вх. № СОА24-ВК66-3641-[3]/24.10.2024 г. относно одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) -- изменение на уличната регулация на м. НПЗ „Илиянци - запаг“ от о.т.87а до о.т.87б и от о.т.87в до о.т.87г и на контактен УПИ Х-834 „за производство, складове и КОО“ от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запаг“, изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ II-52,53 от кв. 8 и на УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953 от кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запаг“, район „Надежда“.

С писмо с вх. № САГ22-ГР00-1620-(26)/12.02.2025 г. от СОС, цитираният доклад е върнат в НАГ за препотвърждаване.

В тази връзка, на основание на чл. 68, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет във връзка със заповед № СОА25-РДО9-1193/03.02.2025 г. на Кмета на СО и 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) -- изменение на уличната регулация на м. НПЗ „Илиянци - запаг“ от о.т.87а до о.т.87б и от о.т.87в до о.т.87г и на контактен УПИ Х-834 „за производство, складове и КОО“ от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запаг“, изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ II-52,53 от кв. 8 и на УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953 от кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запаг“, район „Надежда“.

В обхвата на плана попадат следните имоти, общинска собственост: ПИ с идентификатори 68134.1369.2020 и 68134.1369.2016 по КККР.

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.*

*Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.*

*Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -*





*Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ-4 бр. оригинали и две цветни копие за архива на СОС*



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода  
2. През Вашия компютър, като последвате линка: [viber://pa?uri=so\\_nag](viber://pa?uri=so_nag)

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план
4. Протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-90/28.11.2023 г., т. 4;

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| ДОКЛАД 1620.docx  | ПРОЕКТ ЗА<br>РЕШЕНИЕ 1620.docx  | ИПР (2).pdf   | ИПРЗ (2).pdf  |
| 1.  | 2.  | 3.  |   |

4. [ПРОТОКОЛ № ЕС-Г-90/28.11.2023Г., Т.4 НА ОЕСУТ.](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=--0JrfsFgbg=>

ВНОСИТЕЛ:

6.3.2025 г.

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова – директор дирекция ПНО  
арх. Димитър Токов - ВР.И.Д. Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Ива Петкова – гл. експерт в отгел УП  
инж. Евгения Тонова – гл. експерт в отгел УП  
Руслана Григорова – гл. юрисконсулт в дирекция ПНО

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.*

*Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.*

*Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -*

*Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ-4 бр. оригинали и две цветни копие за архива на СОС*



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сергюка“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, [nag.sofia.bg](http://nag.sofia.bg), [office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ  
НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от

арх. Стефан Аспарухов – Вр.И.Д. Главен архитект на Столична община и Директор на дирекция „Териториално планиране“

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на уличната регулация на м. НПЗ „Илиянци - запад“ от о.т.87а до о.т.87б и от о.т.87в до о.т.87г и на контактен УПИ Х-834 „за производство, складове и КОО“ от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запад“, изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ II-52,53 от кв. 8 и на УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953 от кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление Вх.№ САГ22-ГРОО-1620/05.07.2022 г. от „Боди Колор“ ООД, чрез управителя Иван Иванов, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ II-52,53 от кв. 8 и УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953, кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“, поземлени имоти с идентификатори 68134.1369.524 и 68134.1369.2081, 68134.1369.952, 68134.1369.953, 68134.1369.799 и 68134.1369.2100 по КККР, район „Надежда“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.87а до о.т. 87б и от о.т.87в до о.т. 87г за образуване на нова улица по нови о.т. 87з - о.т.87ж - о.т.87е до о.т.87г(стара) между кв. 8 и кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменение на плана за регулация, документи за собственост; скици, изгадени от СГКК-гр. София и платежно нареждане за платена административна услуга.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-106 от 02.03.2023г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1620-[7]/06.03.2023 г. заповедта за разрешаване е изпратена до заявителите и до кмета на район „Надежда“ за изпълнение на процедурите по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

*Електронен документ, подписан с ел. подпис.*

С писмо Вх. № САГ22-ГРОО-1620-[8]/31.03.2023 г. от главния архитект на район „Надежда“ са приложени доказателства за изпълнение на процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление Вх. № САГ22-ГРОО-1620-[9]/10.04.2023 г. е внесена експертна оценка и заснемане на съществуваща висока растителност, заверена на 25.04.2023 г. от отгел на „Благоустройствени дейности“ на НАГ и становище по чл.22, ал.3 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община, съгласно което дърво №7 следва да се компенсира 1:1.

Със заявление Вх. № САГ22-ГРОО-1620-[11]/18.05.2023 г. е внесен проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застройване (ИПРЗ) на УПИ II-52,53 от кв. 8 и УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953, кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“, поземлени имоти с идентификатори 68134.1369.524, 68134.1369.2081, 68134.1369.952, 68134.1369.953, 68134.1369.799 и 68134.1369.2100 по КККР, район „Надежда“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.87а – о.т. 87б и в участъка от о.т.87в до о.т. 87г за образуване на нова улица по нови о.т. 87з - о.т.87ж - о.т.87е до о.т.87г (стара) между кв. 8 и кв. 8а и свързаното с това изменение на контактен УПИ X-834 от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“ с искане за одобряването му.

Към преписката са приложени съгласуване на проекта за ПУП с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 27.04.2023 г., „Топлофикация София“ ЕАД с Вх. № СГ -582/30.03.2023 г., и „Софийска вода“ АД от 16.05.2023 г. по Вх.№ ТУ-1879/30.03.2023 г. заедно с изходни данни и платежно нареждане за платена административна услуга.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1620-[12]/20.06.2023 г. до Държавен вестник е изпратено обявление за обнародване за изработения проект за ИПРЗ и ИПУР.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1620-[13]/20.06.2023 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Надежда“ за съобщаването му на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

С писмо Вх. № САГ22-ГРОО-1620-[14]/01.08.2023 г. от главния архитект на район „Надежда“ са представени доказателства за съобщаване на проекта за ПУП на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ – чрез Държавен вестник, бр.№ 56/30.06.2023 г., като е удостоверено, че към 31.07.2023 г. не са постъпили възражения.

Със заявление Вх. № САГ22-ГРОО-1620-[15]/14.08.2023 г. към преписката е приложено удостоверение № 25-226841-09.08.2023 г. за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и съгласуване на проекта за ПУП съгласно чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

След разглеждане на представените писмени доказателства с писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1620-[16]/14.08.2023 г. проектът е върнат в района с указания за довършване на процедурата по съобщаване на всички заинтересовани собственици и представяне на необходимите документи за това.

С писмо с Вх. № № САГ22-ГРОО-1620-[17]/04.09.2023 г. от районната администрация са изпратени допълнителни доказателства във връзка с дообявяването на подробния устройствен план, като е удостоверено, че в законовия срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ на 28.11.2023 г. с решение по протокол № ЕС-Г-90/28.11.2023 г., т.4 допълнителна, като е направено служебно предложение да не се изобразяват границите на устройствените зони по уличните регулационни линии и след изпълнение на служебното предложение, да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

Със заявление Вх. № САГ22-ГР00-1620-[19]/11.01.2024 г. в изпълнение на указанията е внесен коригиран проект.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1620-[20]/24.04.2024 г. проектът за ПУП заедно с доклада и проекторешението са изпратени за разглеждане на заседание на Столичен общински съвет.

С писмо Вх. № САГ22-ГР00-1620-[21]/16.05.2024 г. Постоянната Комисия по Устройство на територията, архитектура и жилищна политика информира, че е разгледала доклад Вх. № СОА24-ВК66-3641/24.04.2024 г. и е взела следното решение: „отлага доклада, като го изпраща на кмета на район „Надежда“ за извършване на проверка и изследване на законността на сградите, находящи се в ПИ с идентификатор 68134.1369.524 по КККР, като за резултатите от проверката бъде уведомен главния архитект и комисията.“

С писмо Вх. № САГ22-ГР00-1620-[22]/03.06.2024г. на заместник кмет на район „Надежда“ за сгради с идентификатори 68134.1369.524.1 и 68134.1369.524.2 са представени одобрени строителни книжа и разрешение за строеж № 196/ 12.07.1996г. на УАГ – СО. Обектът е въведен в експлоатация с удостоверение № 136/23.05.2006г., подписано от Директор на дирекция „Контрол по строителството“. За сгради с идентификатори 68134.1369.524.3 и 68134.1369.524.4 не са представени документи, доказващи законността им, като за резултата от извършената проверка е съставен констативен протокол № 25/20.05.2024 г. Със заявление Вх. № РНД23-ВКО8-1030/4/21.05.2024г. в район „Надежда“ – СО е постъпило уведомление от управителя на „БОДИ КОЛОР“ ООД, че в кратък срок ще предприеме действия по премахване на сгради с идентификатори 68134.1369.524.3 и 68134.1369.524.4. След извършен нов оглед на 30.05.2024г. от служители на районната администрация е установено, че сгради с идентификатори 68134.1369.524.3 и 68134.1369.524.4 са премахнати, за което е съставен констативен протокол № 26/30.05.2024 г.

Сгради с 68134.1369.524.3 и 68134.1369.524.4 са заличени в кадастралната карта и е представен проект за ПУП, изработен върху актуална кадастрална карта.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

**При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:**

Искането за одобряване на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал.1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Боди Колор“ ООД - собственик на ПИ с идентификатори 68134.1369.524, 68134.1369.2081, 68134.1369.952, 68134.1369.953, 68134.1369.799 и 68134.1369.2100 по КККР на район „Надежда“, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Действащите подробни устройствени планове за кв. 8 и кв. 8а са одобрени със заповеди № РД-50-09-251/13.09.1989 г., № РД-50-822/10.08.1995 г. и № РД-09-50-320/04.11.2002 г. на главния архитект на София; заповед № РД-09-272/17.05.2007г. на кмета на район „Надежда“ и заповед № РД-09-50-401/20.06.2013 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за район „Надежда“ е одобрена със заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена със заповеди № КД-14-22-941/19.06.2013 г. и № КД-14-22-67/18.01.2013 г. на началника на СГКК – гр. София.

С проекта се предвижда изменение на уличната регулация от о.т.87а до о.т.87б и в участъка от о.т.87в до о.т.87г, като се създава нова улица по о.т 87з(нова) - о.т.87ж(нова)

- о.т.87е(нова) до о.т.87з(стара) и се изменя контактен УПИ Х-834 „за производство, складове и КОО“ от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запад“.

С проекта за ПУП-ИПР се изменят УПИ II-52,53, като се създава нов УПИ II-524 „за производство и склад“ в кв. 8 и УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953, кв. 8а, като се създават три нови УПИ: УПИ XI-952,2081,2100 „за складове и офиси“, УПИ XII-952,953,2081,2100 „за складове и офиси“ и УПИ XIII-799,2081,2100 „за складове и офиси“ от кв.8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“.

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

Имотите – предмет на плана, са собственост на едно и също лице, предвид което, за одобряване на проекта за ПУП-ИПР не е необходимо представянето на договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПР и ИПУР е налице основание на 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 – одобряване на нов ОУП на СО и КК за територията, както и съгласие на заинтересованото лице по чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ относно изменението на регулационните граници, отреждането на новите УПИ за имотите по КК и относно промяната на предназначението.

С проекта за ПУП-ИПЗ в новите УПИ XI-952,2081,2100 „за складове и офиси“, УПИ XII-952,953,2081,2100 „за складове и офиси“ и УПИ XIII-799,2081,2100 „за складове и офиси“ от кв.8а, НПЗ „Илиянци - запад“ се предвижда изграждането на една нова нежилищна сграда за всяко УПИ, разположени свободно като начин на застрояване и указани като средно като характер застрояване, с макс. Нкк=12 м.

С проекта за ИПЗ се потвърждават съществуващите сгради с идентификатори 68134.1369.524.1 и 68134.1369.524.2 по КККР, попадащи в нов УПИ II-524 „за производство и склад“, кв. 8, НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“.

Основание за одобряване на ИПЗ е нормата на чл.134, ал.1, т. 1 във връзка с ал.2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на заинтересованите лица.

Проектът се одобрява при спазване изискването на чл. 35, ал.2 и чл. 26, ал. 3 от ЗУТ.

С ИПЗ не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Съгласно ОУП на СО (приет от Министерски съвет с решение № 960/16.12.2009 г.) имотите – предмет на плана, попадат в устройствена зона: „Смесена производствена зона“ (Пс), съгласно т. 20 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която конкретното предназначение на новите УПИ и новопредвиденото застрояване са допустими.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл.131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ПУП-ИПРЗ и ИПУР от компетентния за това орган, внесен е проект, който е съобщен на заинтересованите лица, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена

разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост на физически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т.11 от Закона за местната администрация и местното самоуправление, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 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. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 26, ал. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, т. 20 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-90/28.11.2023 г., т.4, и заповед № СОА25-РДО9-1193/03.02.2025г. на кмета на Столична община, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.



Невалиден подпис

X

АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА



Невалиден подпис

X

АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
"ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“  
арх. Димитър Токов - ВР.И.Д. Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Ива Петкова – гл. експерт в отгел “УП”  
инж. Евгения Тонова – гл. експерт в отгел “УП”  
Руслана Григорова – гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“





# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

### ПРОЕКТ

#### РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет  
от ..... година

**ЗА:** Одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на уличната регулация на м. НПЗ „Илиянци - запад“ от о.т.87а до о.т.87б и от о.т.87в до о.т.87г и на контактен УПИ Х-834 „за производство, складове и КОО“ от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запад“, изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ II-52,53 от кв. 8 и на УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953 от кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх.№ САГ22-ГРОО-1620/05.07.2022 г. от „Боди Колор“ ООД, чрез управителя Иван Иванов, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ II-52,53 от кв. 8 и УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953, кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“, поземлени имоти с идентификатори 68134.1369.524 и 68134.1369.2081, 68134.1369.952, 68134.1369.953, 68134.1369.799 и 68134.1369.2100 по КККР, район „Надежда“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.87а до о.т. 87б и от о.т.87в до о.т. 87г за образуване на нова улица по нови о.т. 87з - о.т.87ж - о.т.87е до о.т.87г(стара) между кв. 8 и кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменение на плана за регулация, документи за собственост; скици, изгадени от СГКК-гр. София и платежно нареждане за платена административна услуга.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-106 от 02.03.2023г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1620-[7]/06.03.2023 г. заповедта за разрешаване е изпратена до заявителите и до кмета на район „Надежда“ за изпълнение на процедурите по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-1620-[8]/31.03.2023 г. от главния архитект на район „Надежда“ са приложени доказателства за изпълнение на процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1620-[9]/10.04.2023 г. е внесена експертна оценка и заснемане на съществуваща висока растителност, заверена на 25.04.2023



г. от отдел на „Благоустройствени дейности“ на НАГ и становище по чл.22, ал.3 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община, съгласно което дърво №7 следва да се компенсират 1:1.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1620-[11]/18.05.2023 г. е внесен проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ II-52,53 от кв. 8 и УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953, кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци – запаг“, поземлени имоти с идентификатори 68134.1369.524, 68134.1369.2081, 68134.1369.952, 68134.1369.953, 68134.1369.799 и 68134.1369.2100 по КККР, район „Надежда“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.87а – о.т. 87б и в участъка от о.т.87в до о.т. 87г за образуване на нова улица по нови о.т. 87з – о.т.87ж – о.т.87е до о.т.87г (стара) между кв. 8 и кв. 8а и свързаното с това изменение на контактен УПИ X-834 от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци – запаг“, район „Надежда“ с искане за одобряването му.

Към преписката са приложени съгласуване на проекта за ПУП с „ЕРМ Запаг“ ЕАД от 27.04.2023 г., „Топлофикация София“ ЕАД с вх. № СГ-582/30.03.2023 г., и „Софийска вода“ АД от 16.05.2023 г. по вх.№ ТУ-1879/30.03.2023 г. заедно с изходни данни и платежно нареждане за платена административна услуга.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1620-[12]/20.06.2023 г. до Държавен вестник е изпратено обявление за обнародване за изработения проект за ИПРЗ и ИПУР.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1620-[13]/20.06.2023 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Надежда“ за съобщаването му на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-1620-[14]/01.08.2023 г. от главния архитект на район „Надежда“ са представени доказателства за съобщаване на проекта за ПУП на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ – чрез Държавен вестник, бр. № 56/30.06.2023 г., като е удостоверено, че към 31.07.2023 г. не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1620-[15]/14.08.2023 г. към преписката е приложено удостоверение № 25-226841-09.08.2023 г. за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и съгласуване на проекта за ПУП съгласно чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

След разглеждане на представените писмени доказателства с писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1620-[16]/14.08.2023 г. проектът е върнат в района с указания за довършване на процедурата по съобщаване на всички заинтересовани собственици и представяне на необходимите документи за това.

С писмо с вх. № № САГ22-ГРОО-1620-[17]/04.09.2023 г. от районната администрация са изпратени допълнителни доказателства във връзка с дообявяването на подробния устройствен план, като е удостоверено, че в законовия срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ на 28.11.2023 г. с решение по протокол № ЕС-Г-90/28.11.2023 г., т.4 допълнителна, като е направено служебно предложение да не се изобразяват границите на устройствените зони по уличните регулационни линии и след изпълнение на служебното предложение, да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1620-[19]/11.01.2024 г. в изпълнение на указанията е внесен коригиран проект.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1620-[20]/24.04.2024 г. проектът за ПУП заедно с доклада и проекторешението са изпратени за разглеждане на заседание на Столичен общински съвет.

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-1620-[21]/16.05.2024 г. Постоянната Комисия по Устройство на територията, архитектура и жилищна политика информира, че е разгледала доклад вх. № СОА24-ВК66-3641/24.04.2024 г. и е взела следното решение: „отлага доклада, като го изпраща на кмета на район „Надежда“ за извършване на проверка и изследване на законността на сградите, находящи се в ПИ с идентификатор 68134.1369.524 по КККР, като за резултатите от проверката бъде уведомен главния архитект и комисията.“

С писмо вх. № САГ22-ГРОО-1620-[22]/03.06.2024г. на заместник кмет на район „Надежда“ за сгради с идентификатори 68134.1369.524.1 и 68134.1369.524.2 са представени одобрени строителни книжа и разрешение за строеж № 196/12.07.1996г. на УАГ – СО. Обектът е въведен в експлоатация с удостоверение № 136/23.05.2006г., подписано от Директор на дирекция „Контрол по строителството“. За сгради с идентификатори 68134.1369.524.3 и 68134.1369.524.4 не са представени документи, доказващи законността им, като за резултата от извършената проверка е съставен констативен протокол № 25/20.05.2024 г. Със заявление вх. № РНД23-ВКО8-1030/4/21.05.2024г. в район „Надежда“ – СО е постъпило уведомление от управителя на „БОДИ КОЛОР“ ООД, че в кратък срок ще предприеме действия по премахване на сгради с идентификатори 68134.1369.524.3 и 68134.1369.524.4. След извършен нов оглед на 30.05.2024г. от служители на районната администрация е установено, че сгради с идентификатори 68134.1369.524.3 и 68134.1369.524.4 са премахнати, за което е съставен констативен протокол № 26/30.05.2024 г.

Сгради с 68134.1369.524.3 и 68134.1369.524.4 са заличени в кадастралната карта и е представен проект за ПУП, изработен върху актуална кадастрална карта.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

**При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:**

Искането за одобряване на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131,ал.1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Боди Колор“ ООД - собственик на ПИ с идентификатори 68134.1369.524, 68134.1369.2081, 68134.1369.952, 68134.1369.953, 68134.1369.799 и 68134.1369.2100 по КККР на район „Надежда“, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Действащите подробни устройствени планове за кв. 8 и кв. 8а са одобрени със заповеди № РД-50-09-251/13.09.1989 г., № РД-50-822/10.08.1995 г. и № РД-09-50-320/04.11.2002 г. на главния архитект на София; заповед № РД-09-272/17.05.2007г. на кмета на район „Надежда“ и заповед № РД-09-50-401/20.06.2013 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за район „Надежда“ е одобрена със заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена със заповеди № КД-14-22-941/19.06.2013 г. и № КД-14-22-67/18.01.2013 г. на началника на СГКК – гр. София.

С проекта се предвижда изменение на уличната регулация от о.т.87а до о.т.87б и в участъка от о.т.87в до о.т.87г, като се създава нова улица по о.т.87з(нова) - о.т.87ж(нова) - о.т.87е(нова) до о.т.87г(стара) и се изменя контактен УПИ Х-834 „за производство, складове и КОО“ от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запад“.

С проекта за ПУП-ИПР се изменят УПИ II-52,53, като се създава нов УПИ II-524 „за производство и склад“ в кв. 8 и УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953, кв. 8а, като се създават три нови УПИ: УПИ XI-952,2081,2100 „за складове и офиси“, УПИ XII-952,953,2081,2100 „за складове и офиси“ и УПИ XIII-799,2081,2100 „за складове и офиси“ от кв.8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“.

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

Имотите – предмет на плана, са собственост на едно и също лице, предвид което, за одобряване на проекта за ПУП-ИПР не е необходимо представянето на договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПР и ИПУР е налице основание на 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 – одобряване на нов ОУП на СО и КК за територията, както и съгласие на заинтересованото лице по чл.131, ал.2, т.6 от ЗУТ относно изменението на регулационните граници, отреждането на новите УПИ за имотите по КК и относно промяната на предназначението.

С проекта за ПУП-ИПЗ в новите УПИ XI-952,2081,2100 „за складове и офиси“, УПИ XII-952,953,2081,2100 „за складове и офиси“ и УПИ XIII-799,2081,2100 „за складове и офиси“ от кв.8а, НПЗ „Илиянци - запад“ се предвижда изграждането на една нова нежилищна сграда за всяко УПИ, разположени свободно като начин на застрояване и ukazани като средно като характер застрояване, с макс. Нкк=12 м.

С проекта за ИПЗ се потвърждават съществуващите сгради с идентификатори 68134.1369.524.1 и 68134.1369.524.2 по КККР, попадащи в нов УПИ II-524 „за производство и склад“, кв. 8, НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“.

Основание за одобряване на ИПЗ е нормата на чл.134, ал.1, т. 1 във връзка с ал.2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на заинтересованите лица.

Проектът се одобрява при спазване изискването на чл. 35, ал.2 и чл. 26, ал. 3 от ЗУТ.

С ИПЗ не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Съгласно ОУП на СО (приет от Министерски съвет с решение № 960/16.12.2009 г.) имотите – предмет на плана, попадат в устройствена зона: „Смесена производствена зона“ (Пс), съгласно т. 20 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която конкретното предназначение на новите УПИ и новопредвиденото застрояване са допустими.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл.131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ПУП-ИПРЗ и ИПУР от компетентния за това орган, внесен е проект, който е съобщен на заинтересованите лица, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

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

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост на физически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т.11 от Закона за местната администрация и местното самоуправление, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 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. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 26, ал. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, т.20 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-90/28.11.2023 г., т.4, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

#### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за улична регулация на м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“ от о.т.87а до о.т.87б и от о.т.87в до о.т.87г, като се създава нова улица по о.т.87з (нова) - о.т.87ж (нова) - о.т.87е (нова) до о.т.87г (стара) и се изменя контактен УПИ Х-834 „за производство, складове и КОО“ от кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“, по кафявите и зелени линии, цифри, букви, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за регулация на УПИ II-52,53, кв. 8, м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“, като се създава нов УПИ II-524 „за производство и склад“ за поземлен имот с идентификатор 68134.1369.524 и изменение на плана за регулация на УПИ XI-946,947, УПИ XII-729, УПИ XIII-799,952,953, кв. 8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“, като се създават нови УПИ XI-952,2081,2100 „за складове и офиси“, УПИ XII-952,953,2081,2100 „за складове и офиси“ и УПИ XIII-799,2081,2100 „за складове и офиси“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.1369.952, 68134.1369.953, 68134.1369.799, 68134.1369.2081 и 68134.1369.2100 по КККР, кв.8а, м. НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“, съгласно приложения проект, по зелените линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване в новообразувани УПИ XI-952,2081,2100 „за складове и офиси“, УПИ XII-952,953,2081,2100 „за складове и офиси“ и УПИ XIII-799,2081,2100 „за складове и офиси“ от кв.8а, НПЗ „Илиянци - запад“ и потвърждаване на съществуващите сгради с идентификатори 68134.1369.524.1 и 68134.1369.524.2 по КККР, попадащи в нов УПИ II-524 „за производство и склад“, кв. 8, НПЗ „Илиянци - запад“, район „Надежда“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към вътрешнорегулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

*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.*

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

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

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от обнародването му.

Жалбите се подават чрез район „Надежда“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на ..... 2025 г., Протокол № .. от ...2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал: директор на дирекция  
„Правно-нормативно обслужване“  
към Направление  
„Архитектура и градоустройство“

21.2.2025 г.

**X** Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ "ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов - Директор дирекция „ТП“  
арх. Димитър Токов - ВР.И.Д. Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Евгения Тонова - главен експерт в отгел УП  
арх. Ива Петкова - главен експерт в отгел УП  
Руслана Григорова – гл. юрисконсулт в дирекция ПНО