



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 САГ23-ГР00-1964-[12]/06...

РЕГ. НОМЕР

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

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

**ДО**  
**ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за регулация (ИПР) на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971-„за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, образуване на нови УПИ VIII-40-„за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“ и УПИ IX-„за озеленяване“, район „Подуяне“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-1964-[8]/22.05.2024 г. в Столичен общински съвет е предоставен доклад, регистриран под вх. № СОА24-ВК66-4500/23.05.2024 г., относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за регулация (ИПР) на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971-„за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, образуване на нови УПИ VIII-40-„за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“ и УПИ IX-„за озеленяване“, район „Подуяне“.

С писмо с вх. № САГ23-ГР00-1964-[9]/19.11.2024 г. от Столичен общински съвет цитираният доклад е върнат в НАГ за прецизирането му.

В тази връзка, на основание чл.68, ал.4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и заповед № СОА25-РДО9-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за ПУП – ИПР на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971-„за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, образуване на нови УПИ VIII-40-„за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“ и УПИ IX-„за озеленяване“, район „Подуяне“.

*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 ПУП-ПР 2 бр. оригинали и 1бр. цветно 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 доклада са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план по части: ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (един) брой цветно копие за архива на СОС;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-19/19.03.2024 г., т. 5.



ДОКЛАД 1964.docx

1.



ПРОЕКТ НА  
РЕШЕНИЕ 1964.docx

2.



ПР (2).pdf

3.

#### 4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-19/19.03.2024 Г.](#)

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

Можете да видите обхватът на разработката като изберете опция „Виж на картата“ на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=TnOb7CgMuRU=>

ВНОСИТЕЛ:

6.3.2025 г.

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

6.3.2025 г.

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
ТЕРИТОРИАЛНО УСТРОЙСТВО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Димитър Токов – Вр. и. г. началник отгел УП

Милена Иванова – Директор дирекция ПНО

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Юлия Костова – Специалист в отгел „УП“

Мая Кръстановна - Главен юриконсулт 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 ПУП-ПР 2 бр. оригинали и 1бр. цветно копие за архива на СОС*



**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**  
**ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от

арх. Стефан Аспарухов – вр.и.г. главен архитект на Столична община и директор на дирекция „Териториално планиране“ - НАГ

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за регулация (ИПР) на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971- „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, образуване на нови УПИ VIII-40- „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“ и УПИ IX- „за озеленяване“, район „Подуяне“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГРОО-1964/08.08.2023 г. от „Бобал-Бояджиев“ ООД, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на плана за регулация за УПИ VI -957, 1068 „за магазини и офиси“ и УПИ VIII – 961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“, ПИ с идентификатори 68134.602.40, 68134.602.9041 и 68134.602.9042, кв. 2, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: пълномощно; платежно нареждане от 08.08.2023 г.; нотариален акт № 62, дело № 41/04.03.2003 г.; нотариален акт № 130, дело № 92/21.04.2003 г.; нотариален акт № 170, дело № 131/20.05.2021 г.; постановление № 123/22.07.2020 г. на КЧСИ; постановление № 4/03.02.2021 г. на КЧСИ; скица № 15-699865/28.06.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.9041; скица № 15-

642457/15.06.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.9042; скица № 15-442247/23.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.40; писмо изх. № 68-00-265/02.03.2021 г. на „ГИС София“ ЕООД; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и мотивирано предложение.

Заявителят е уведомен в приемното време на НАГ, че е необходимо да представи допълнително документи относно законосъобразността на съществуващата сграда в УПИ VI, които са внесени със заявление вх. № САГ23-ГРОО-1964-/1/12.10.2023 г. Приложено е ново мотивирано предложение за УПИ VIII-961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“, кв. 2, м. НПЗ „Хаджи Димитър“.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, както следва: отдел „Устройствено планиране“, отдел „Благоустройствени дейности“-„Инженерни мрежи“ и „Комуникации и транспорт“, дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на НАГ и са приложени техните становища.

Със заповед № САГ23-РА53-774/01.11.2023 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на плана за регулация в следния териториален обхват: м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1964-[2]/07.11.2023 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителя за сведение и изпълнение.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГРОО-1964-[3]/17.11.2023 г., с искане за одобряване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на план за регулация на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971- „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“, за ПИ с идентификатор 68134.602.40, образуване на нови УПИ VIII-40- „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“ и УПИ IX- „за озеленяване“, район „Подуяне“.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържана от СО.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1964-[4]/23.11.2023 г. проектът за ПУП-ИПР е изпратен до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите страни по реда на чл. 128, ал. 3 във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

Допълнително със заявление с вх. № САГ23-ГРОО-1964-[5]/29.11.2023 г. е представено удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ. - № 25-340014/28.11.2023 г.

С писмо вх. № САГ23-ГРОО-1964-[6]/05.12.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че е приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП и в законния срок за обжалване няма постъпили възражения.

С писмо изх. № РПД23-ГРОО-128-[4]/28.02.2024 г., наш вх. № САГ23-ГРОО-1964-[7]/28.02.2024 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПР е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок за обжалване няма постъпили възражения. Приложени са доказателства във връзка със

съобщаването и препис-извлечение от протокол № 1/18.01.2024 г., т. 5 на РЕСУТ.

Проектът за ИПР е разгледан и приет от ОЕСУТ, с протокол № ЕС-Г-19/19.03.2024 г., т. 5. Взето е решение да се издаде административен акт за одобряването му. Протоколът на ОЕСУТ е утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-[170]/03.04.2024 г.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1964- /11/07.01.2025 г. са представени нови чертежи за ИПР-2 броя оригинал на недеформируема основа и 1 брой на хартиен носител.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПР е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Бобал-Бояджиев“ ООД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.602.40, което се установява от представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирани скици.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповеди № РД-09-50-482/03.08.1999 г.; № РД-09-50-784/03-07.2006 г.; № РД-09-50-1280/12.10.2006 г. на главния архитект на София; с Решение №722/20.12.2010 г. на СОС; заповед № РА50-93/12.02.2020 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С представения проект за ИПР се предвижда изменение на действащия план за регулация за м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII – 961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, за образуване на нов УПИ VIII-40, отреден за имота по КК, с предназначение „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“, в частта на устройствена зона „Смф“ и нов УПИ IX- „за озеленяване“, за частта от имота, попадаща в устройствена зона „Тго“.

Основание за одобряване на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно отредеността на УПИ VIII за имота в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно конкретното предназначение на УПИ VIII-40 и УПИ IX и разделянето на два УПИ.

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

Изменението на регулационния план не противоречи на действащия ПЗ, одобрен с Решение № 722/20.12.2010 г. на СОС.

По действащия ОУП на СО имотът попада в устройствена територия, устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф) и „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), съгласно т. 12 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, проекта за ПУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ от ЗУТ.

Представено е удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ. - № 25-340014/28.11.2023 г.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПР от

компетентния затова орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването 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.

Компетентността на СОС за одобряването на ИПР произтича от необходимостта от отчуждаване на ПИ частна собственост, попадащ в УПИ за обществено мероприятие.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, заповед № СОА25-РДО9-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-19/19.03.2024 г. предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план-изменение на план за регулация.

ВНОСИТЕЛ:

 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:  
Арх. Димитър Токов – Вр. и. г. началник отгел УП  
Милена Иванова – Директор 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 (ПУП) – Изменение на план за регулация (ИПР) на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971- „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, образуване на нови УПИ VIII-40- „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“ и УПИ IX- „за озеленяване“, район „Подуяне“.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление Вх. № САГ23-ГРОО-1964/08.08.2023 г. от „Бобал-Бояджиев“ ООД, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) –Изменение на плана за регулация за УПИ VI – 957, 1068 „за магазини и офиси“ и УПИ VIII – 961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“, ПИ с идентификатори 68134.602.40, 68134.602.9041 и 68134.602.9042, кв. 2, м. НПЗ „Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: пълномощно; платежно нареждане от 08.08.2023 г.; нотариален акт № 62, дело № 41/04.03.2003 г.; нотариален акт № 130, дело № 92/21.04.2003 г.; нотариален акт № 170, дело № 131/20.05.2021 г.; постановление № 123/22.07.2020 г. на КЧСИ; постановление № 4/03.02.2021 г. на КЧСИ; скица № 15-699865/28.06.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.9041; скица № 15-642457/15.06.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.9042; скица № 15-442247/23.04.2021 г. на СГКК-София за ПИ с идентификатор 68134.602.40; писмо изх. № 68-00-265/02.03.2021 г. на „ГИС София“ ЕООД; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и мотивирано предложение.

Заявителят е уведомен в приемното време на НАГ, че е необходимо да представи допълнително документи относно законосъобразността на съществуващата сграда в УПИ VI, които са внесени със заявление Вх. № САГ23-

ГРОО-1964-/1/12.10.2023 г. Приложено е ново мотивирано предложение за УПИ VIII-961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“, кв. 2, м. НПЗ „Хаджи Димитър“.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, както следва: отдел „Устройствено планиране“, отдел „Благоустройствени дейности“-„Инженерни мрежи“ и „Комуникации и транспорт“, дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на НАГ и са приложени техните становища.

Със заповед № САГ23-РА53-774/01.11.2023 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на плана за регулация в следния териториален обхват: м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, район „Подуяне“.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1964-[2]/07.11.2023 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Подуяне“ и до заявителя за сведение и изпълнение.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГРОО-1964-[3]/17.11.2023 г., с искане за одобряване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на план за регулация на м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII-961, 966, 967, 971-„за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“, за ПИ с идентификатор 68134.602.40, образуване на нови УПИ VIII-40-„за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“ и УПИ IX-„за озеленяване“, район „Подуяне“.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържана от СО.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1964-[4]/23.11.2023 г. проектът за ПУП-ИПР е изпратен до кмета на район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите страни по реда на чл. 128, ал. 3 във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

Допълнително със заявление с вх. № САГ23-ГРОО-1964-[5]/29.11.2023 г. е представено удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ. - № 25-340014/28.11.2023 г.

С писмо вх. № САГ23-ГРОО-1964-[6]/05.12.2023 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че е приключила процедура по съобщаването на заповедта за разрешаване изработване на ПУП и в законния срок за обжалване няма постъпили възражения.

С писмо изх. № РПД23-ГРОО-128-[4]/28.02.2024 г., наш вх. № САГ23-ГРОО-1964-[7]/28.02.2024 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проекта за ИПР е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок за обжалване няма постъпили възражения. Приложени са доказателства във връзка със съобщаването и препис-извлечение от протокол № 1/18.01.2024 г., т. 5 на РЕСУТ.

Проектът за ИПР е разгледан и приет от ОЕСУТ, с протокол № ЕС-Г-19/19.03.2024 г., т. 5. Взето е решение да се издаде административен акт за



одобряването му. Протоколът на ОЕСУТ е утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-[170]/03.04.2024 г.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-1964- /11/07.01.2025 г. са представени нови чертежи за ИПР-2 броя оригинал на недеформируема основа и 1 брой на хартиен носител.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП – ИПР е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Бобал-Бояджиев“ ООД, собственик на ПИ с идентификатор 68134.602.40, което се установява от представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирани скици.

Одобряването на проекта за ИПР е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповеди № РД-09-50-482/03.08.1999 г.; № РД-09-50-784/03-07.2006 г.; № РД-09-50-1280/12.10.2006 г. на главния архитект на София; с Решение №722/20.12.2010 г. на СОС; заповед № РА50-93/12.02.2020 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С представения проект за ИПР се предвижда изменение на действащия план за регулация за м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII – 961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“ за ПИ с идентификатор 68134.602.40, за образуване на нов УПИ VIII-40, отреден за имота по КК, с предназначение „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“, в частта на устройствена зона „Смф“ и нов УПИ IX- „за озеленяване“, за частта от имота, попадаща в устройствена зона „Тго“.

Основание за одобряване на ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ VIII за имота в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно конкретното предназначение на УПИ VIII-40 и УПИ IX и разделянето на два УПИ.

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

Изменението на регулационния план не противоречи на действащия ПЗ, одобрен с Решение № 722/20.12.2010 г. на СОС.

По действащия ОУП на СО имотът попада в устройствена територия, устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф) и „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), съгласно т. 12 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, проекта за ПУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ от ЗУТ.

Представено е удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ. - № 25-340014/28.11.2023 г.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по

чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПР от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването 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.

Компетентността на СОС за одобряването на ИПР произтича от необходимостта от отчуждаване на ПИ частна собственост, попадащ в УПИ за обществено мероприятие.

**Правни основания за приемане на решението:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-19/19.03.2024 г., утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-[170]/03.04.2024 г.

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

#### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА

Изменение на план за регулация за м. НПЗ „Хаджи Димитър“, кв. 2, УПИ VIII – 961, 966, 967, 971 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП, хеликоптерна площадка и парк“, за ПИ с идентификатор 68134.602.40, образуване на нов УПИ VIII-40 „за офиси, магазини, жилища, складове, търговия, безвредни производства, ПГ и ТП“, в частта на устройствена зона „Смф“ и нов УПИ IX-„за озеленяване“, за частта от имота, попадаща в устройствена зона „Тго“, съгласно приложения проект по зелените линии, цифри, текст, заштриховки и зачертавания.

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

Заповедта и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление

„Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.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 съобщаването.

Жалбите се подават в район „Подуяне“ 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

---

Директор на Дирекция  
„Правно-нормативно  
обслужване“  
към Направление  
„Архитектура и градоустройство“

21.2.2025 г.

**X** Милена Иванова

---

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ  
ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Стефан Аспарухов-Директор дирекция ТП  
Арх. Димитър Токов – Вр. и. г. началник отгел УП

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Юлия Костова – Специалист в отгел „УП“  
Мая Кръстанова - Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“