



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
НАЧИН НА ИЗПРАЩАНЕ: ЧРЕЗ СЕОС

ДОКЛАД

от
Васил Терзиев – кмет на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.310 и о.т.312 и о.т.311 до о.т.311б, изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ VI-1905 „за безвредно производство и ОО“ и УПИ VII-1907,1908,1923 „за офиси, магазин, складове, безвр. производство, гаражи и ПГ и план за застрояване (ПЗ) на нов УПИ VII-1975,1925 „за безвредно производство и ОО“, кв. 1, м. „Япаджа“, район „Кремиковци“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-2742/20.11.2023 г. от „СИКО ТРЕЙД“ АД чрез упълномощено лице с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ VI-1905 „за безвредно производство и ОО“ и УПИ VII-1907,1908,1923 „за офиси, магазин, складове, безвр. производство, гаражи и ПГ, кв. 1, м. „Япаджа“, район „Кремиковци“.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № САГ24-РА53-311/30.04.2024 г. на главния архитект на СО. Заповедта е редовно обявена от район „Кремиковци“ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

В срока по чл. 135, ал. 8 от ЗУТ е внесен за одобряване проект в разрешения обхват.

Проектът за ПУП е съгласуван от „Софийска вода“ АД под № ТУ-6253/13.11.2024 г. и изходни данни.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на съществуваща растителност, заверена от НАГ на 26.03.2025 г.

Представено е удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2026 г. на МРРБ-№ 25-19875/20.01.2025 г.

Служебно е установено съответствие на данните в проекта с наличните данни в информационната система на РП на СО.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е редовно съобщен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Видно от писмо изх. № РКР24-ВКО8-661-/6/23.06.2025 г. на кмета на район „Кремиковци“ и приложените към него доказателства в законния срок за обжалване не са постъпили възражения и районът не възражава по изработения проект за ПУП.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и е приет с протокол № ЕС-Г-67/02.09.2025 г., т. 18 от дневния ред със становище да се издаде административен акт за одобряването му.

По проекта е изразено положително становище на главния архитект на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – „СИКО ТРЕЙД“ АД, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.8555.1975, 68134.8555.1976, 68134.8555.1925, 68134.8555.1928 по КККР на район „Кремиковци“, съгласно представените документи за собственост и скици.

Действащият ПУП за територията е ПРЗ на м. „Япаджа“ е одобрен с решение № 536 от Протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС и изменен за кв. 1, УПИ VII, със заповед № РКР19-РА50-29/19.04.2019 г. на главния архитект на район „Кремиковци“;

Кадастралната карта на район „Кремиковци“ е одобрена със заповед № РД-18-61 от 27.09.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК и с изменение за ПИ с идентификатор 68134.8555.1925, одобрено със заповед № 18-15152/17.12.2014 г., издадена от началника на СГКК – София.

По действащия ОУП на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С проекта за ИПР се изменя вътрешнорегулационната границата между УПИ VI-1905 „за безвредно производство и ОО“ и УПИ VII-1907,1908,1923 „за офиси, магазин, складове, безвр. производство, гаражи и ПГ“, кв. 1, м. „Япаджа“, като се образуват нов УПИ VI-1925,1928 „за безвредно производство и ОО“ и нов УПИ VII-1975,1925 „за безвредно производство и ОО“ и се изменя уличната регулация между о.т.310 и о.т.312 и о.т. 311 до о.т. 311б, като се разширява подходът към УПИ VII.

Новообразуваните УПИ са отредени за имотите по кадастрална карта, влизащи в състава им.

За одобряване на ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастрална карта за територията относно провеждане на регулационните граници по имотни и съгласие на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Транспортният достъп до новообразуваните УПИ се предвижда по съществуваща и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПЗ в нов УПИ VII-1975,1925 „за безвредно производство и ОО“ се предвижда изграждането на триетажна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване – с макс. височина Нкк до 10 м. (3 ет.) с предназначение – „за безвредно производство и ОО“.

Функционалното предназначение на новите УПИ и предвиденото застрояване са допустими в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), в която попадат имотите.

Проектът за ПЗ е изработен в съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ относно разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници.

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, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект, приет от ОЕСУТ съгласно протоколното решение и са изпълнени предписания на отделите на НАГ.

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

С проекта за ПУП се предвижда отчуждаване на имоти – частна собственост за публични мероприятия, поради което и на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 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. 3 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 във връзка с ал. 1 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, устройствена категория по т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/02.09.2025 г., т. 18 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

Към доклада са приложени:

1. Проект за решение;
2. Проект на подробен устройствен план – ИПР и ПЗ- по 2бр. оригинали и 1 цветно копие за архива на СОС;
3. Протокол № ЕС-Г-67/02.09.2025 г., т. 18.

С УВАЖЕНИЕ:

Васил Терзиев
Кмет
2026.04.21 17:11:49 +03'00'

Любомир Георгиев
Зам.-кмет
2026.04.01 14:57:20 +03'00'

Теодорџ Моева
вр. и.д. началник отдел
2026.03.31 16:40:22 +03'00'
Мария Павлова
2026.03.31 11:50:52 +03'00'

Емилия Найденова
вр. и.д. началник отдел
2026.03.31 16:43:30 +03'00'

Милена Иванова
вр. и.д. директор
2026.04.01 10:16:26 +03'00'



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ 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 плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.310 и о.т.312 и о.т.311 до о.т.311б, изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ VI-1905 „за безвредно производство и ОО“ и УПИ VII-1907,1908,1923 „за офиси, магазин, складове, безвр. производство, гаражи и ПГ и план за застрояване (ПЗ) на нов УПИ VII-1975,1925 „за безвредно производство и ОО“, кв. 1, м. „Япаджа“, район „Кремиковци“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-2742/20.11.2023 г. от „СИКО ТРЕЙД“ АД чрез упълномощено лице с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ VI-1905 „за безвредно производство и ОО“ и УПИ VII-1907,1908,1923 „за офиси, магазин, складове, безвр. производство, гаражи и ПГ, кв. 1, м. „Япаджа“, район „Кремиковци“.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № САГ24-РА53-311/30.04.2024 г. на главния архитект на СО. Заповедта е редовно обявена от район „Кремиковци“ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

В срока по чл. 135, ал. 8 от ЗУТ е внесен за одобряване проект в разрешения обхват.

Проектът за ПУП е съгласуван от „Софийска вода“ АД под № ТУ-6253/13.11.2024 г. и изходни данни.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на съществуваща растителност, заверена от НАГ на 26.03.2025 г.

Представено е удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2026 г. на МРРБ-№ 25-19875/20.01.2025 г.

Служебно е установено съответствие на данните в проекта с наличните дан-ни в информационната система на РП на СО.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е редовно съобщен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Видно от писмо изх. № РКР24-ВК08-661-/6/23.06.2025 г. на кмета на район „Кремиковци“ и приложенията към него доказателства в законния срок за обжалване не са постъпили възражения и районът не възразява по изработения проект за ПУП.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и е приет с протокол № ЕС-Г-67/02.09.2025 г., т. 18 от дневния ред със становище да се издаде административен акт за одобряването му.

По проекта е изразено положително становище на главния архитект на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано ли-це по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – „СИКО ТРЕЙД“ АД, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.8555.1975, 68134.8555.1976, 68134.8555.1925, 68134.8555.1928 по КККР на район „Кремиковци“, съгласно представените документи за собственост и скици.

Действащият ПУП за територията е ПРЗ на м. „Япаджа“ е одобрен с решение № 536 от Протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС и изменен за кв. 1, УПИ VII, със заповед № РКР19-РА50-29/19.04.2019 г. на главния архитект на район „Кремиковци“;

Кадастралната карта на район „Кремиковци“ е одобрена със заповед № РД-18-61 от 27.09.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК и с изменение за ПИ с идентификатор 68134.8555.1925, одобрено със заповед № 18-15152/17.12.2014 г., издадена от началника на СГКК – София.

По действащия ОУП на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С проекта за ИПР се изменя вътрешнорегулационната границата между УПИ VI-1905 „за безвредно производство и ОО“ и УПИ VII-1907,1908,1923 „за офиси, магазин, складове, безвр. производство, гаражи и ПГ“, кв. 1, м. „Япаджа“, като се образуват нов УПИ VI-1925,1928 „за безвредно производство и ОО“ и нов УПИ VII-1975,1925 „за безвредно производство и ОО“ и се изменя уличната регулация между о.т.310 и о.т.312 и о.т. 311 до о.т. 311б, като се разширява подходът към УПИ VII.

Новообразуваните УПИ са отредени за имотите по кадастрална карта, влизащи в състава им.

За одобряване на ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастрална карта за територията относно провеждане на регулационните граници по имотни и съгласие на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Транспортният достъп до новообразуваните УПИ се предвижда по съществуваща и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПЗ в нов УПИ VII-1975,1925 „за безвредно производство и ОО“ се предвижда изграждането на триетажна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване – с макс. височина Нкк до 10 м. (3 ет.) с предназначение – „за безвредно производство и ОО“.

Функционалното предназначение на новите УПИ и предвиденото застрояване са допустими в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), в която попадат имотите.

Проектът за ПЗ е изработен в съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ относно разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници.

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, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект, приет от ОЕСУТ съгласно протоколното решение и са изпълнени предписания на отделите на НАГ.

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

С проекта за ПУП се предвижда отчуждаване на имоти – частна собственост за публични мероприятия, поради което и на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 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. 3 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 във връзка с ал. 1 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, устройствена категория по т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/02.09.2025 г., т. 18 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за улична регулация между о.т.310 и о.т.312 и о.т. 311 до о.т. 311б, като се разширява подходът към УПИ VII-1907,1908,1923 „за офиси, магазин, складове, безвр. производство, гаражи и ПГ“ (нов УПИ VII-1975,1925 „за безвредно производство и ОО“), кв. 1, м. „Япаджа“, район „Кремиковци“ по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щриховки, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация на УПИ VI-1905 „за безвредно производство и ОО“ и УПИ VII-1907,1908,1923 „за офиси, магазин, складове, безвр. производство, гаражи и ПГ“ и образуване на нов УПИ VI-1925,1928 „за безвредно производство и ОО“ и нов УПИ VII-1975,1925 „за безвредно производство и ОО“, кв. 1, м. „Япаджа“, район „Кремиковци“ и изменение на профила на улицата между о.т.84а-о.т.85а-о.т.85б пред имота с увеличаване на широчината на тротоара по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щриховки, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нов УПИ VII-1975,1925 „за безвредно производство и ОО“, кв. 1, м. „Япаджа“, район „Кремиковци“ без допускане на намаление разстояния 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.

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.

Решението 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.

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 в район „Кремиковци“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от отдел „Правен“ към дирекция „Правно обслужване и контрол“ на Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2026 г., Протокол № .. от ...2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Вр.и.д. началник отдел
„Правен, Дирекция „Правно
обслужване и контрол“ към
Направление „Градско
планиране и развитие“

 Изтекъл сертификат

X Емилия Аспарухова

ВР.И.Д. НАЧАЛНИК ОТДЕЛ "ПРАВЕН"

Съгласували:

арх. Любомир Георгиев – замл кмет на СО

арх. Теодора Моева – Вр.И.Д. Началник отдел „Създаване на планове“

Изготвили:

Инж. Евгения Топова – Главен експерт в отдел „ Създаване на планове ”

Арх. Ива Петкова- Главен експерт в отдел „ Създаване на планове ”

Мария Механджиева – Главен юриконсулт в отдел „Правен“ към дирекция „ПОК“