



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Биялини извори“ № 10 вх. Б • тел.: 02 4 397 360 • факс: 02 4 397 361 • www.ilinden.bg • e-mail: info@ilinden.sofia.bg

ДО

ЗАИНТЕРЕСОВАНИТЕ ЛИЦА

ПО ЧЛ. 131 ОТ ЗУТ

СО Район Илинден
тел. 02/4397325 София 1309
www.ilinden.bg
N: КЪМ РИЛ26-ДИ01-441-[1]
ОТ 13.07.2026
Код за достъп
SFF115C2B6E



С Ъ О Б Щ Е Н И Е

На основание чл.131 от ЗУТ Ви съобщаваме, че е издадена Заповед с № САГ26-РА53-390/09.06.2026г. на кмета на Столична община относно разрешаване за изработване на ПУП-ИПРЗ за УПИ XIV-178, „за административно-производствена сграда на „СИМЕНС“ ЕООД“, ПИ с идентификатор по КККР на гр. София 68134.1200.178, кв.16, м. „НПЗ Захарна фабрика“, район Илинден. Със заповедта може да се запознаете в администрацията на Район „Илинден“, етаж 2, стая 221 в приемното време вторник от 9:00 до 12:00 и сряда от 13:30 до 16:00 часа.

В 14 /четиринадесет/ дневен срок от получаване на настоящото, могат да се правят писмени възражения придружени с копия от документи за собственост по реда на чл.215, ал.4 от ЗУТ.

Жалбите се подават в Район „Илинден“ и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „ПНО“ на Направление „Градско планиране и развитие“ на СО.

С уважение:

арх. Борис Костадинов

/гл. арх. на район „Илинден“ СО/

арх. Тони Кънчев - Заповед за заместване № РИЛ26-РД09-269/08.07.2026г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

СН26-РА-53-390/09.06.2026г.
(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, е постъпило заявление вх. № САГ25-ГР00-2121/13.10.2025 г. от „УЕСТ ПАРК ПРОПЪРТИС“ ЕООД, с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XIV-178 „за административно-производствена сграда на „Сименс“ ЕООД“ от кв. 16 (ПИ с идентификатор 68134.1200.178), м. „НПЗ Захарна фабрика“, район „Илинген“.

Към заявлението са приложени: бордеро за платена такса; скица-предложение за изменение на плана за регулация; документи за собственост; скица за ПИ 68134.1200.178, издадена от СГКК – София и комбинирана скица за пълна или частична идентичност.

Мотивираното предложение е разгледано на заседание Общинският експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по Протокол № ЕС-Г-93/06.11.2025 г., т. 8 със становище – мотивираното предложение да се преработи като се предвиди изменение на плана за регулация на УПИ XIV с цел привеждане на регулационните линии в съответствие с имотните граници на ПИ.

Със заявление вх. № САГ25-ГР00-2121-[2]/19.01.2026 г. е постъпило мотивирано предложение за изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XIV-178 от кв. 16 (ПИ с идентификатор 68134.1200.178) и изменение на плана за улична регулация от о.м.145-о.м.51-о.м.50 до о.м.143б и от о.м.143б – о.м.143в-о.м.143г, м. „НПЗ Захарна фабрика“, район „Илинген“.

С писмо вх. САГ25-ГР00-2121-[3]/04.02.2026 г. на дирекция „Планиране, развитие и управление на градската мобилност“ е постъпил транспортен анализ, разгледан на заседание на ПКТОБД на 20.01.2026 г..

По ОУП на СО имотът попада в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Към преписката е постъпило становище на главния архитект на район „Илинген“ с рег. № САГ25-ГР00-2121-[5]/24.03.2026 г.

Представено е становище на Вр.И.Д. 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:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е подадено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 и чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на ПИ 68134.1200.178, което се

установява от представените по преписката документи за собственост и скица, издадена от СГКК – гр. София.

Действащият подробен устройствен план на м. „НПЗ Захарна фабрика“ е одобрен със Заповед № РД-09-50-37/29.02.1996 г. на главен архитект на София; решение № 118 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, Заповед РД-09-51/22.02.2008 г. на кмет на район „Илинген“; Заповед РД 561-8/18.08.2011 г. от главен архитект на район „Илинген“; Решение № 143 по протокол 33/26.02.2009 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-49/16.09.2015 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С мотивираното предложение се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XIV-178 „за административно-производствена сграда на „Сименс“ ЕООД“ от кв. 16, м. „НПЗ Захарна фабрика“ за привеждане на регулационните граници на УПИ в съответствие с ПИ 68134.1200.178 и промяна в конкретното му предназначение за образуване на нов УПИ XIV-178 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП“, кв. 16, район „Илинген“.

В резултат на предвиденото изменение на регулационните граници на УПИ в съответствие с имотните на ПИ 68134.1200.178 се налага и изменение на плана за улична регулация от о.т.145-о.т.51-о.т.50 до о.т.143б и от о.т.143б – о.т.143в-о.т.143г, м. „НПЗ Захарна фабрика“, район „Илинген“.

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

За разрешаване изработването на проект за ПУП-ИПР на УПИ XIV е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ – одобряване на кадастрална карта за територията относно провеждането на регулационните граници по имотни и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – относно предложеното предназначение на УПИ.

С проекта за ИПЗ в новообразувания УПИ XIV-178 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП“ се предвижда свободностоящо, високоетажно застрояване с максимална височина $H \leq 50$ м. Проектът за ИПЗ следва да се изработи при спазване на нормите за разстояния по чл. 35 ал. 2 от ЗУТ.

Следва да се спази и чл. 43 от ЗУТ по отношение на осигуряването на местата за паркиране в рамките на имота.

Направеното предложение е целесъобразно и са налице законовите основания за разрешаването му.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 3 и ал. 4 т. 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 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 35 ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват: УПИ XIV-178 „за административно-производствена сграда на „Сименс“ ЕООД“ от кв. 16, (ПИ 68134.1200.178), м. „НПЗ Захарна фабрика“; изменение на плана за улична регулация от о.т.145-о.т.51-о.т.50 до о.т.143б и от о.т.143б – о.т.143в-о.т.143г, район „Илинген“.

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

По ОУП на СО – „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална

плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 на МРРБ за ОСУСП. Проектът да се изработи върху вярна извадка от действащия ПУП и актуална кадастрална карта. Да се покажат влезлите в сила ПУП за съседните УПИ и квартали. Да се обозначат техническите характеристики на прилежащата улична регулация. Да се покажат сервитутите на инж. инфраструктура, попадащи в обхвата на разработката. Да се спази чл.116а от ЗУТ. Да се докаже спазване на чл. 21 и чл.42 от ЗУТ.

Проектът да се съгласува със СРЗИ, във връзка с предвидения подземен гараж на 2 нива и рампа, разположена в непосредствена близост до съществуващата в ПИ 68134.1200.176 детска градина и във връзка със становище на районната администрация на район „Илинген“.

Да се представи експертна оценка и заснемане на съществуващата растителност, заверено по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Проектът за ПУП подлежи на съгласуване от „Електроразпределителни мрежи – запаг“ ЕАД, „Софийска вода“ АД, „Овергаз мрежи“ АД и от „Топлофикация София“ ЕАД, придружен с изходни данни.

3. Заповедта да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация на район „Илинген“ 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.

4. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите, след представяне на доказателства за заплащане на такса от 76,69 € (150 лв.), съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

5. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на Район „Илинген“ 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 „Илинген“, 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 за разрешаване губи правно действие, ако в едногодишен срок от датата на влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВАС

Р