



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Билиянини 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-ГР00-9-[11]
от 13.07.2026
Код за достъп
UND11EE2B6E



С Ъ О Б Щ Е Н И Е

На основание чл.131 от ЗУТ Ви съобщаваме, че е издадена Заповед с № САГ26-РА53-357/09.06.2026г. на кмета на Столична община относно разрешаване за изработване на ПУП-ИПРЗ за УПИ Х-220, „за производство складове и офиси“, ПИ с идентификатор по КККР на гр. София 68134.1200.360, кв.16А, м. „НПЗ Захарна фабрика“, район Илинден.Със заповедта може да се запознаете в администрацията на Район „Илинден“, етаж 2, стая 221 в приемото време вторник от 9:00 до 12:00 и сряда от 13:30 до 16:00 часа.

В 14 /четирнадесет/ 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

арх. Тони Кънчев

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



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ26-РА53-357/09.08.2026
(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, е постъпило заявление с вх. № САГ26-ГР00-471/23.02.2026 г. от „К Резиденс“ ЕООД с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ Х-220 „за производство, складове и офиси“ от кв. 16А (ПИ с идентификатор 68134.1200.360), м. „НПЗ Захарна фабрика“, район „Илинген“.

Към заявлението са приложени: учредителен акт на „К Резиденс“ ЕООД, установяващ правото на собственост; пълномощно; мотивирано предложение за изменение на плана за регулация и застрояване; скица за ПИ 68134.1200.360, издадена от СГКК – София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, квитанция за платена такса за административна услуга;

След преглед на представените документи, скици и мотивирано предложение, включително и действащите планове за регулация и застрояване, до заявителя е изпратено указателно писмо, с което е изискано да бъде представено заявление/съгласие от собствениците на УПИ III-220 от кв. 16А, с приложени документи за собственост и скици за спазване изискванията на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ26-ГР00-471-[2]/19.03.2026 г. от „К Резиденс“ ЕООД, „Интернешънъл гейм дизайн студิโอ“ АД и „ЕП Пропърти мениджмънт“ ЕАД към административната преписка са представени: пълномощно ; скица на ПИ с идентификатор 68134.1200.220 по КККР; схеми на самостоятелни обекти в сграда 68134.1200.220.1; план за преобразуване на „Електрон прогрес“ АД, чрез отделяне на еднолично акционерно дружество; документи за собственост– нотариални актове на самостоятелните обекти в сграда 68134.1200.220.1; мотивирано предложение за ПУП- ИПРЗ за УПИ Х-220 и ИПЗ за УПИ III-220 от кв. 16А, м. „НПЗ Захарна фабрика“, район „Илинген“.

С последващо заявление към преписката са внесени документи за собственост и скици на „Интернешънъл гейм дизайн студิโอ“ АД, „ЕП Пропърти и мениджмънт“ ЕАД и „К Резиденс“ ЕООД.

Със заявление вх. № САГ26-ГР00-471-[4]/30.04.2026г. е представено становище–съгласие от район „Илинген“, подписано от главния архитект на района за процедуриране на ПУП.

Документите и мотивираното предложение са предоставени на отделите в „Направление „Градско планиране и развитие“ за становище и предписания за изработване на проект за ПУП-ИПРЗ.

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).

Представено е становище на Вр. и. г. главен архитект 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 заинтересувани лица 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, а именно от „К Резиденс“ ЕООД, „Интернешънъл гейм дизайн студио“ АД и „ЕП Пропърти мениджмънт“ ЕАД, което се установява от представените по преписката документи за собственост и скица, издадена от СГКК – гр. София.

ЧЗРКП за м. „НПЗ Захарна фабрика“, кв. 16 и кв. 16А и улица е одобрен със Заповед № РД-09-50-674/19.12.1996 г. на главен архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 на СОС; ИПРЗ за кв. 16А, УПИ I-УПИ XIII и улица о.т. 9-9а, 9б-9в са одобрени със заповед № РД-09-50-581/16.08.2004г. на главен архитект на София; ИПРЗ за кв. 16А, УПИ I и УПИ III, промяна улица са одобрени със заповед № РД-09-50-999/16.07.2008г. на главен архитект на Столична община; ИПРЗ за кв. 15, 16А, 16Б и улици, одобрени с Решение № 143 по Протокол № 33/26.02.2009г. на СОС и решение № 509 по протокол № 73/23.09.2010 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 отреждането и предназначението на УПИ X-220 „за производство, складове и офиси“ – за създаване на нов УПИ X-360 „за жилищно строителство“ в кв. 16а без промяна на регулационните граници към съседни УПИ и към улица.

Лицето (вход/изход) към улица се запазва по действащата 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 X 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 отреждането на новия УПИ и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – относно предложеното предназначение на УПИ.

С проекта за ИПЗ се предлага промяна в начина на застрояване – от свързано в свободно, като в новообразувания УПИ X-360 „за жилищно строителство“ се предвижда свободностоящо, комплексно, високоетажно застрояване с максимална височина $H \leq 49$ м и ниско застрояване с височина до 5м и един етаж. За изпълнение изискването на чл. 43 от ЗУТ е предложено застрояване на два етажа подземни гаражи. В съседен УПИ III-220 „за производство, складове и офиси“ се предвижда запазване на съществуващото застрояване на осем етажа и частично намаляване новото застрояване на два етажа, като същото да отстои на мин. 3м от страничната регулационна линия към нов УПИ X-360.

Проектът за ИПЗ следва да се изработи при спазване на нормите за разстояния по чл. 31, ал.2, ал.4 и ал.5, чл.32 и чл.33 от ЗУТ.

Следва да се спазва чл. 43 от ЗУТ за осигуряването на местата за паркиране в рамките на имота.

Заявителите са пожелали да им бъде разрешено да възложат за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

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.15 ал.1 изр.2 от ЗУТ, 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. 31, ал.2, ал.4 и ал.5, чл.32 и чл.33 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 Х-220 „за производство, складове и офиси“, ПИ с идентификатор по КККР 68134.1200.360, кв. 16А, м. „НПЗ Захарна фабрика“, район „Илинден“.

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 влезите 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 изпълнят изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

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

3. Разрешавам заявителите да изработят за своя сметка проекта за подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

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

6. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на Район „Илинген“ за сведение и изпълнение.

7. 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.

8. 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:

БА ТЕРЗИЕВ