



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Биянини 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 София1309
www.ilinden.bg

N: КЪМ РИЛ26-ДИ01-460-[1]

от 13.07.2026

Код за достъп

UND11EE286E



9018646632

С Ъ О Б Щ Е Н И Е

На основание чл.131 от ЗУТ Ви съобщаваме, че е издадена Заповед с № САГ26-РА53-362/09.06.2026г. на кмета на Столична община относно разрешаване за изработване на ПУП-ИПРЗ за УПИ II-, „за млаежки дом“, ПИ с идентификатор по КKKP на гр. София 68134.1203.708, кв.42, м. „Разсадника- бежанци“, 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 /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

САГ26-РА53-362/09.06.2026

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега „Градско планиране и развитие“ на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-1026/20.05.2025 г. от „Синебилд 2“ ЕАД, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ II „за младежки дом“, ПИ с идентификатор 68134.1203.708 по КККР, за образуване на нов УПИ II-708 „за смесено предназначение“, кв. 42, м. „Разсадника – Бежанци“, район „Илинген“.

Изработването на проекта е разрешено със Заповед № САГ25-РА53-729/17.11.2025г. на кмета на Столична община. Заповедта е изпратена в район «Илинген» с писмо с изх.№ САГ25-ГР00-1026-(3)/21.11.2025г. за обявяване по реда на чл.124б ал.2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ25-ГР00-1026-[6]05.02.2026г. по административната преписка е внесен за одобряване проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ II-„за младежки дом“, кв. 42, м. „Разсадника – Бежанци“.

Приложени са следните документи: графична част на проекта на недеформируема основа, на магнитен носител, съгласуван ПУП с „ЕРМ ЗАПАД“ ЕАД, със „Софийска вода“ АД, с „ЕСО“ АД, със „Съоръжения улично осветление София“ и с „Топлофикация София“ ЕАД. Представена е документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена в Направление „Градско планиране и развитие“СО.

Със заявление с вх. № САГ25-ГР00-1026-[8]/23.03.2026 г. е постъпило искане от „Синебилд 2“ ЕАД да бъде допълнен обхвата на Заповед № САГ25-РА53-729/17.11.2025г. на кмета на Столична община, като бъде разрешено изработването на проект за изменение на плана за улична регулация от о.т.85 до о.т.40 (ул. „Зograфски манастир“) и от о.т.40 до о.т.40а (бул. Тодор Александров“), район „Илинген“.

Към заявлението е представен проект за ПУП-ИПРЗ и ИПУР, който заявителят е пожелал да бъде разглеждан като скица-предложение за допълване обхвата на плана.

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:

Искането за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1203.708 по КККР, което се установява от приложените документи за собственост, скица, издадена от СГКК – гр. София и комбинирана скица.

Разрешението за изработване на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на кмета на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ.

В хода на административната процедура по одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ за УПИ II – „за младежки дом“ (ПИ 68134.1203.708) е констатирана необходимост за изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при нов УПИ II-708 „за ЖС, ПГ и ТП“, кв. 42, м. „Разсадника – Бежанци“, район „Илинден“, поради което е налице основание за допълване на Заповед САГ25-РА53-729/17.11.2025г. на кмета на Столична община за разрешаване изработването на проект за изменение на подробен устройствен план.

Кадастралната карта и кадастралните регистри на района са одобрени със Заповед № РД-18-49/16.09.2015 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменена със Заповед № 18-2968/02.04.2025 г.

Действащият регулационен план за м. „Разсадника – Бежанци“ е одобрен със Заповед № РД-50-09-350/14.11.1990 г. на главен архитект на София, поправена със Заповед № РД-09-50-557/14.12.2001 г. на главен архитект на София.

Със Заповед № РД-50-749/25.07.1995 г. на главен архитект на София е одобрен регулационен план за кв. 60, кв. 159, кв. 161, кв. 162, кв. 169, м. „Разсадника – Бежанци“, ведно с прилежащата улична регулация, в. т.ч. уличната регулация от о.т. 40 до о.т.40а.

При одобряването на плана за регулация за кв. 60, кв. 159, кв. 161, кв. 162, кв. 169, „Разсадника – Бежанци“ със Заповед № РД-50-749/25.07.1995 г. на главен архитект на София не е взет предвид одобреният със Заповед № РД-50-09-350/14.11.1990 г. на главен архитект на София регулационен план за местността.

Това обуславя наличието на двойна улично-регулационна линия пред лицето на УПИ II, кв. 42, предмет на настоящото производство.

Предвид започналото административно производство по одобряване на проект за ПУП-ИПРЗ УПИ II-708 „за ЖС, ПГ и ТП“, кв. 42, м. „Разсадника – Бежанци“, район „Илинден“ и постъпилото искане за допълване на Заповед № САГ25-РА53-729/17.11.2025г. на кмета на Столична община, с разрешение за изработване на проект за ПУП – ИПУР, с приложена скица-предложение, е налице основание за разрешаване изработването на ПУП-изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.85 до о.т.40 (ул. „Зograфски манастир“) и от о.т.40 до о.т.40а (бул. Тодор Александров“), район „Илинден“.

Видно от представения проект за ПУП-ИПРЗ и ИПУР се иска промяна на предназначението и отреждането на УПИ II „за младежки дом“, с цел образуване на нов УПИ II-708 „за ЖС, ПГ и ТП“, урегулиран по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1203.708 по КККР, кв. 42, м. „Разсадника – Бежанци“ и изменение на плана за улична регулация от 85 до о.т.40 (ул. „Зograфски манастир“) и от о.т.40 до о.т.40а (бул. Тодор Александров“), район „Илинден“.

Предложението за ИПЗ касае нов УПИ II-708 от кв. 42, като в имота се предвижда реализиране на свободно стояща сграда, с високо застрояване, макс. Н_{кк}=20 м (М+6 ет.).

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът – предмет на плана, попада в „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и застрояване в новия УПИ са допустими.

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Направеното предложение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135 ал. 3, чл. 15, ал. 1, изр. 2 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.136 ал.1 от ЗУТ, 14 ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл.31 ал.2, чл.32 и чл.33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5, устройствена категория по

т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, и становище на главния архитект на СО на основание чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ

ДОПЪЛВАМ:

1. Заповед № САГ25-РА53-729/17.11.2025 г. на Кмета на Столична община, с която е разрешено изработването на проект за ПУП – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ II – „за младежки дом“, относно ПИ с идентификатор 68134.1203.708 по КККР, кв. 42, м. „Разсадника – Бежанци“, район „Илинген“, като разрешавам изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ II „за младежки дом“, относно поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1203.708 по КККР, кв. 42, м. „Разсадника – Бежанци“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.85 до о.т.40 (ул. „Зографски манастир“) и от о.т.40 до о.т.40а (бул. Тодор Александров“), м. „Разсадника – Бежанци“, район „Илинген“.

Заповедта е неразделна част от Заповед № САГ25-РА53-729/17.11.2025г. на кмета на Столична община.

2. Проектът да се изработи при спазване на следните задължителни предписания:

При спазване нормите на устройствена зона „Зона за обществено обслужване“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт 3; минимална озеленена площ 30%, (мин. 10% от УПИ е с висока гървесна растителност); максимална кота корниз 20 м.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за изменение на подробен устройствен план следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за ОСУП.

Проектът за ПУП да се съгласува с „ЕРМ Запад“ ЕАД, „ЕСО“ ЕАД, „Софийска вода“ АД и „Топлофикация София“ ЕАД, придружено с изходни данни. Допуска се прилагане на чл. 128а, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

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.

4. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ 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.

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 обявяването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Илинген“ и се изпращат в Административен съд София-град 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 губи правно действие, ако в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана за

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВА ИЛ ИВ

