



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

### РЕШЕНИЕ № 29

на Столичния общински съвет

от 23.01.2020 година

За одобряване на проект за ПУП - Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ III-136 „за административно-търговски комплекс“ и създаване на нов УПИ III-136 „за административно-търговски комплекс“, План за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 07106.1401.158, 07106.1401.173 и 07106.1401.174 и създаване на нов УПИ XII-158,173,174 „за обществено обслужване, търговия, хотел“, кв.4 и Изменение на план за улична регулация (ИПУР) на задънена улица в обръщалото от о.т.259 до о.т.260, м. „НПЗ Искър-север - III част“, район „Искър“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-298/01.08.2013 г. от „Ерде консулт“ ЕООД с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) план за регулация и застрояване (ПРЗ) за кв. 4, поземлени имоти с идентификатори 07106.1401.158, 07106.1401.173 и 07106.1401.174, кадастрален лист 438, м. НПЗ „Искър-север-III част“, район „Искър“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение в графичен вид; пълномощно на името на СД „Интермекс Радев-Джалев и сие“; дружествен договор на „Ерде Консулт“ ЕООД, от който е видно, че в капитала на дружеството са включени имоти с планоснимачни №№ 1030, 1031 и 1032; удостоверение за актуално състояние от Агенция по вписванията; скица № 84881/29.11.2012 г. от СГКК - гр. София за ПИ с идентификатор 07106.1401.174; (номер по предходен план 174, 001032); скица № 84880/29.11.2012 г. от СГКК - гр. София за ПИ с идентификатор 07106.1401.173; (номер по предходен план 173, 001031); скица № 84877/29.11.2012 г. от СГКК гр. София за ПИ с идентификатор 07106.1401.158; (номер по предходен план 158, 001030).

Със заявление вх. № ГР-70-00-298/19.11.2013 г. заявителят е представил задание, отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ и ново мотивирано предложение в графичен вид.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от отделите в НАГ и са приети с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-90/26.11.2013 г., т. 5.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РД-09-50-60/22.01.2014 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за план за регулация и застрояване в териториален обхват: ПИ с идентификатори 07106.1401.158, 07106.1401.173 и 07106.1401.174, кад. лист 438 с отразяване на контактните територии и улици, изменение на улица от о.т. 259 до о.т. 261, кв. 4, м. НПЗ „Искър-север-III част”, район “Искър”.

С писмо изх. № ГР-70-00-298/23.01.2014 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Искър” за сведение и изпълнение и до заявителя.

Със заявление вх. № ГР-70-00-298-[1]/19.12.2014 г. е внесен за одобряване проект за ПРЗ за нов УПИ XII-158,173,174 „за обществено обслужване, търговия и хотел”, кв. 4, м. „НПЗ Искър - север - III част”.

Представено е писмо изх. № 18-00-432/15.12.2014 г. от главен директор на ГД „ГВА“ към МТИТС, съгласно което поради близостта на обекта до пистата на летище София не се препоръчва изграждането върху сградата на съоръжения, излъчващи радио и светлинни сигнали, а в случай че възникне необходимост от такива съоръжения, същите следва да се съгласуват предварително с ГД „ГВА“. Приложено е писмо изх. № 100-20214/25.11.2014 г. от „Летище София“ ЕАД и писмо изх. № 1226/05.06.2014 г. от НСО при Президента на Република България.

Със заявление вх. № ГР-70-00-298-[2]/26.01.2015 г. е представен: съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с № 113/23.12.2014 г.; изходни данни от „Софийска вода” АД от 01.2015 г. по вх. № ТУ-4229/17.12.2014 г. и декларация за липса на висока дървесна растителност, заверена от дирекция „Зелена система“ при СО на 13.01.2015 г. по вх. № ЗС-2600-4/06.01.2015 г.

Със заявление вх. № ГР-70-00-298-[3]/29.01.2015 г. е представено мотивирано предложение за транспортен достъп, съгласувано от ПКТОБД при Столична община с протокол № 09/04.03.2014 г. и положително становище № ОД 1036/07.03.2013 г. от отдел „Пътна полиция“ към СДВР.

С писмо изх. № ГР-70-00-298-[4]/03.02.2015 г. на заявителя са дадени указания по отношение на транспортния достъп във връзка с изграждането на обект „Пътна връзка от бул. „Брюксел“ до нов пътнически терминал на м. „Летище София“, за който има издадено разрешение за строеж.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-416/24.02.2017 г. са внесени коригирани проекти за ПУП - ИПР, ПРЗ и ИПУР.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-416-[1]/20.03.2017 г. на възложителя е указано, че проектът отново не отговаря на изискванията, посочени в предходното писмо.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-416-[2]/27.07.2017 г. са внесени нови коригирани проекти за ПУП - ИПР, ПРЗ и ИПУР.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-416-[3]/14.02.2018 г. възложителя е уведомен, че предложеното обръщало в проекта за изменение на уличната регулация не отговаря на нормативните изискванията, както и че е необходимо да се представи комуникационно - транспортен план (КТП) с обозначени транспортно - технически параметри при доказана възможност за ползване от сметосъбирачни и пожарни автомобили.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-416-[4]/14.08.2018 г. „Лендмарк България еърпорт“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор 07106.1401.136 е изразил съгласие за включване в процедурата с изменение границите на УПИ III-136. Представени са скици от СГКК гр. София; документи за собственост за ПИ с идентификатор 07106.1401.136; решение № 3/06.10.2006 г. на Софийски градски съд, с което е вписана промяна в наименованието на „София пропъртис“ ЕООД в „Лендмарк България Еърпорт“ ЕООД. Представени са и нови проекти за подробен устройствен план.

С писмо изх. САГ17-ГР00-416-[5]/20.09.2018 г. проектът е изпратен в район „Искър“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-416-[6]/22.01.2019 г. (изх. № РИС18-ВК08-1280-[5]/21.01.2019 г.), главният архитект на район „Искър“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.3 от ЗУТ и в законоустановения срок е постъпило едно възражение. Приложени са разписан списък, констативен протокол и обратни разписки.

С писмо изх. САГ17-ГР00-416-[7]/28.01.2019 г. на възложителите е указано да внесат проекта за ИПРЗ на магнитен носител.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-416-[8]/21.02.2019 г. е внесен проект в цифров вид.

С писмо изх. САГ17-ГР00-416-[9]/11.03.2019 г. възложителите са уведомени за установеното несъответствие между данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържани от Столична община по отношение на бордюрните линии между о.т.259 и о.т.260.

Със заявления вх. № САГ17-ГР00-416-[10]/19.03.2019 г. и вх. № САГ17-ГР00-416-[11]/29.03.2019 г. са внесени коригирани проекти в цифров вид.

Представено е писмо изх. № 26-00-674/20.04.2015 г. от директора на РИОСВ София, от което е видно, че по отношение на проекта не е

необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Служебно е установено съответствие между данните в представения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

С писмо изх. САГ17-ГР00-416-[12]/02.04.2019 г. възложителите са уведомени, че не са коригирани графиките на проекта.

Проектът и придружаващите документи са съгласувани от отделите на НАГ при СО.

Проектът е приет на заседание на ОЕСУТ с решение по т.4 от Протокол № ЕС-Г-41/04.06.2019 г. със служебно предложение да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта в изпълнение изискването на чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Възражението от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.1503.71 и 67134.1503.81 не е уважено, тъй като те не са заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-416-[13]/06.06.2019 г. възложителят „Ерде Консулт“ ЕООД е поискал да се удостовери обхвата на проекта за ПРЗ във връзка с издаването на удостоверение от СГКК за приемане изменението на кадастралната карта.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-416-[14]/11.06.2019 г. е удостоверено, че на заседание на ОЕСУТ от 04.06.2019 г. е приет проект за ПРЗ за нов УПИ XII-158,173,174 „за обществено обслужване, търговия и хотел“ и ИПР на УПИ III-136 „за административно-търговски комплекс“.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-416-[15]/16.07.2019 г. е внесено удостоверение № 25-166773/15.07.2019 г. от СГКК гр. София за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП - ИПР, ПРЗ и ИПУР е подадено от заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - „Ерде Консулт“ ЕООД, като собственик ПИ с идентификатори 07106.1401.158, 07106.1401.173 и 07106.1401.174 по КККР и от „Лендмарк България еърпорт“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатор 07106.1401.136, съгласно представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Действащият ПУП - ПРЗ на м. „НПЗ Искър- север-III част“ е одобрен с решение № 387 по протокол № 16/10.07.2008 г. на СОС с последващи ПУП за кв. 4, както следва: ПРЗ за УПИ VII-299 и ИПР на улица от о.т. 259

- о.т. 260- о.т. 261, одобрен със заповед № РД-09-50-497/29.05.2012 г. на главния архитект на Столична община и ИПР за УПИ VI-22,104, одобрен със заповед № 07/09.01.2009 г. на главния архитект на район „Искър“.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена с проект от 28.11.2016 г.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Смф“, съгласно т.12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

По искане на собствениците с плана за регулация се урегулират поземлени имоти с идентификатори 07106.1401.158, 07106.1401.173 и 07106.1401.174, като се създава нов УПИ XII-158,173,174 „за обществено обслужване, търговия, хотел“ в кв.4 по външните имотни граници на имотите с изключение на границата към уличната регулация. Изменя се уличната регулация при о.т.259 като се предвижда уширение за транспортен достъп. Това води до изменение границите на УПИ III-136 „за административно-търговски комплекс“.

Новият УПИ XII се отрежда за имотите по кадастрална карта в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на УПИ XII-158,173,174 „за обществено обслужване, търговия, хотел“ е в съответствие с допустимите функции в устройствена зона „Смф“ в която попада имота по ОУП на СО от 2009 г.

Лицето (изход) към улица на новообразувания 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.

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на ПР по чл.17, ал.1 и ал.2, т.3 от ЗУТ по отношение урегулирането на ПИ 07106.1401.158, 07106.1401.173 и 07106.1401.174 в общ УПИ и чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ по отношение изменението на границите на УПИ III-136. Предварителен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ не е необходим, предвид това че собствеността върху имотите, включени в общ УПИ е на едно и също лице.

С проектното решение за ПЗ в нов УПИ XII-158,173,174 се предвижда разполагането на свободностояща единадесететажна сграда за обществено обслужване, състояща се от две тела с Н<36 м., което е допустимо в устройствена зона „Смф“, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО от 2009 г.

Застрояването е съобразено с нормите за отстояния по чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

Предвид горното с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

С оглед на изложеното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена с проект от 28.11.2016 г., с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/ 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектът е съгласуван с ГД „ГВА“ към МТИТС, „Летище София“ ЕАД, НСО при Президента на Република България, както и с експлоатационните дружества: „ЧЕЗ Разпределение България” и „Софийска вода” АД с представени изходни данни.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, което се установява от декларацията за липса на висока дървесна растителност, заверена от дирекция „Зелена система“ на СО.

Представено е становището на директора на РИОСВ-София.

Представено е мотивирано предложение за транспортен достъп, съгласувано с ПКТОбД при Столична община и от отдел „Пътна полиция“ към СДВР.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана за регулация се предвижда отчуждаване на част от недвижими имоти, собственост на юридически лица за улица, публична общинска собственост, основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл.81, ал.4 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. второ, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по

т.12, съгласно от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-41/24.06.2019 г., т. 4

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация на м. „НПЗ Искър-север - III част”, кв. 4, УПИ XII-158,173,174 „за обществено обслужване, търговия, хотел“, район „Искър”, ПИ с идентификатори 07106.1401.158, 07106.1401.173 и 07106.1401.174 по КККР по сините, червени и кафяви линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация на м. „НПЗ Искър-север - III част”, район „Искър” на задънена улица в обръщането от о.т.259 до о.т.260 и свързаното с това изменение на регулационната граница на УПИ III-136 „за административно-търговски комплекс“, по зелените и кафяви линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на м. „НПЗ Искър-север - III част”, кв. 4, УПИ XII-158,173,174 „за обществено обслужване, търговия, хотел“, район „Искър”, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект, или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и сгради включително през улица.

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

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ ([sofia-agk.com](http://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 „Искър“ и район „Младост“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 23.01.2020 г., Протокол № 6, точка 29 от дневния ред, по доклад № СОА19-ВК66-7252/1/16.12.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*