



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

### РЕШЕНИЕ № 24

на Столичния общински съвет

от 23.01.2014 година

За приемане на проект за подробен устройствен план - План за регулация на м. НПЗ „Искър-север-III част“, кв. 2а, УПИ I -44,57,64,65-„за офиси, хотел, търговия, сервиз, подземен гараж и трафопост“, УПИ III-33-„за офис, шоурум и подземен гараж“ и УПИ IV-30-„за офиси, хотел, магазин, КО, подземен гараж и трафопост“; Изменение на плана за регулация на м. НПЗ „Искър-север-III част“ - промяна профила на улица по о.т. 297-о.т. 261; промяна профила на улица по о.т. 264-о.т. 263- о.т. 262; План за застрояване на м. НПЗ „Искър-север-III част“, кв. 2а, УПИ I-44,57,64,65-„за офиси, хотел, търговия, сервиз, подземен гараж и трафопост“, УПИ III-33-„за офис, шоурум и подземен гараж“ и УПИ IV-30- „за офиси, хотел, магазин, КО, подземен гараж и трафопост“.

В Направление "Архитектура и градоустройство" на СО е постъпило заявление вх. № ГР-70-00-37/21.01.2011 г. от „Аерогардънс“ ЕООД, „Златна Панега цимент“ АД и Георги Иванов с искане за даване на съгласие за изработване на проект за подробен устройствен план /ПУП/ - План за регулация и застрояване /ПРЗ/ за образуване на УПИ I-64,65,166, III-33 и IV-30 от кв. 2а, м. НПЗ „Искър-север-III част“, район „Искър“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; скица за УПИ I-44,57,64,65, Нотариален акт № 13, том III, рег. № 2975, дело № 330 от 30.03.2007 г. по описа на нотариус Стилян Тютюнджиев за имот пл. № 65 на името на „Аерогардънс“ ЕООД; Нотариален акт № 12, том III, рег. № 2974, дело № 329 от 30.03.2007 г. по описа на нотариус Стилян Тютюнджиев за имот пл. № 64 на името на „Аерогардънс“ ЕООД; Нотариален акт № 111, том I, рег. № 1462, дело № 106 от 09.03.2006 г. по описа на нотариус Мариета Николова за имот пл. № 57 и № 44 на името на „Аерогардънс“ ЕООД; Нотариален акт № 174, том LXXII, дело № 14433/05.07.1996 г. по описа на I Нотариат при Районен съд гр. София за имот пл. № 33 на името на Георги Иванов; скица за имот пл. №33; скица за имот №30; Решение №435/13.01.2006 г. на ОСЗГ- Панчарево за възстановяване правото на собственост на наследници на Симеон Тотев на имот № 004300; скица за имот № 004300; Нотариален акт № 5, том III, рег. № 3583, дело № 316 от 30.06.2006 г. по описа на

нотариус Красимир Анадолиев за имот пл. № 30 на името на „Златна Панега Цимент“ АД.

С писмо изх. № ГР-70-00-37/16.02.2011 г. и от 15.03.2011 г. са изискани актуални скици от заявителите и документи за собственост върху имот № 166 и 169, както и удостоверение за наследници на Симеон Тотов.

С писмо вх. № ГР-70-00-37/24.08.2011 г. е представен Предварителен договор за взаимно учредяване на право на преминаване чрез чужд поземлен имот между „Аеро Гардънс“ ЕООД и „Златна Панега цимент“ АД от 29.07.2011 г.

Със заявление вх. № ГР-70-00-37/25.02.2011 г. са представени: 3 бр. пълномощни; скица за имоти с №№ 64, 65, 57, 44; скица за имот № 33; скица за имот № 30.

Със заявление вх. № ГР-70-00-37/03.05.2011 г. са представени допълнително: скица за имот № 169, идентичен с имоти №№ 43, 46, 45, 34; Нотариален акт № 75, том II, рег. № 2544, дело № 237 от 23.04.2004 г. за имоти с №№ 43, 46, 45, 34 на името на Асен Найденов; Удостоверение за наследници на Симеон Тотов; мотивирано предложение.

С писмо изх. № ГР-70-00-37/03.06.2011 г. са дадени указания на заявителя „Аерогардънс“ ЕООД.

Със заявление вх. № ГР-70-00-37/08.07.2011 г. са внесени: 4 бр. пълномощни; извадка от действащ ПУП; писмо рег. № 18-00-76/10.03.2011 г., с което ГД „ГВА“ съгласува застрояване на сградата в УПИ I-64,65,166 с указаната максимална надморска височина 574.0 метра, включително с допълнителни монтирани съоръжения върху обектите; писмо рег. № 18-00-75/10.03.2011 г., с което ГД „ГВА“ съгласува застрояване на сградата в УПИ IV30 с указаната максимална надморска височина 574.0 метра, включително с допълнителни монтирани съоръжения върху обектите; писмо рег. № 50-00-82/11.12.2010 г., с което ГД „ГВА“ съгласува застрояване на сградата в УПИ IV-33 с указаната максимална надморска височина 573.2 метра, включително с допълнителни монтирани съоръжения върху обектите; изходни данни от „Софийска вода“ АД от 03.2011 г.; съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 22.02.2011 г.; съгласуван проект с „Топлофикация София“ ЕАД от 03.02.2011 г.; съгласуван проект със „Софиягаз“ от 03.02.2011 г.; Положително становище изх. № ОД 1424/06.04.2011 г. на ОПП-СДВР за предложения с проекта транспортен достъп и организация на движението.

С писмо изх. № ГР-70-00-37/19.09.2011 г. са дадени указания на заявителите.

Със заявление вх. № ГР-70-00-37/20.09.2011 г. са дадени пояснения по собствеността на имотите и са представени документите за собственост и скици. Приложена е извадка от ИПРЗ, одобрен със заповед № РД-09-50-1735/08.11.2010 г.

Заявлението е разгледано от ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-90/08.11.2011 г., т.36 е прието мотивираното предложение и заданието.

Със заповед № РД-09-50-1609/21.12.2011 г. на Главния архитект на Столична община е одобрено задание за изработване на ПУП-ПРЗ за ПИ: 30, 33,64, 65, 44, 57, кв.2а, кад. лист 437, 438, м. НПЗ „Искър-север - III част“.

С писмо изх. № ГР-70-00-37/27.12.2011 г. заповедта е изпратена до кмета на район "Искър" за сведение и изпълнение и до заявителите.

Със заповед № РД-09-50-163/14.02.2012 г. на главния архитект на СО е допуснато изработване на ПРЗ за ПИ: 30, 33,64, 65, 44, 57, кв.2а, кад. лист 437, 438, м. НПЗ „Искър-север - III част“, като същата е изпратена до кмета на район "Искър" за сведение и изпълнение и до заявителите с писмо изх. № ГР-70-00-37/11/14.02.2012 г.

Със заявление вх. № ГР-70-00-37/11/15.02.2012 г. е внесен за одобряване проект за ПРЗ, като са представени и Експертна оценка и геодезическа снимка на дървесната растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверени от Дирекция „Зелена система“ при СО на 08.12.2011 г.; писмо изх. № 100-18915/15.11.2011 г. на „Летище София“ ЕАД.

С писмо изх. № ГР-70-00-37/11/16.02.2012 г. проектът е изпратен в район „Искър“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо рег. № 6602-222/10.05.2012 г. проектът е върнат от Главния архитект на район "Искър" с удостоверяване, че в законоустановения срок не са постъпили възражения. Приложени са: съобщение /разписан списък/, констативен протокол от 10.05.2012 г., 4 бр. обратни разписки, съобщение.

След становище на отдел „Правен“ от 05.07.2012 г. с писмо вх. № ГР-70-00-37/11/16.11.2012 г. са представени: комбинирани скици за пълна или частична идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР за имоти с идентификатори 68134.1503.65,64, 57, 44, 33, 30; скица №48288/19.07.2012 г. от СГКК за имот с идентификатор 68134.1503.65 /номер по предходен план: 004336,65/; скица № 48287/19.07.2012 г. от СГКК за имот с идентификатор 68134.1503.64 /номер по предходен план: 004335,64/; скица № 48286/19.07.2012 г. от СГКК за имот с идентификатор 68134.1503.57 /номер по предходен план: 004334,57/; скица №48283/19.07.2012 г. от СГКК за имот с идентификатор 68134.1503.44 /номер по предходен план: 004301,44/; скица №47767/18.07.2012 г. от СГКК за имот с идентификатор 68134.1503.30 /номер по предходен план: 004300,30/; скица № 47769/18.07.2012 г. от СГКК за имот с идентификатор 68134.1503.33 /номер по предходен план: 33/.

С писмо изх. № ГР-70-00-37/11/29.11.2012 г. са дадени указания за представяне на становище от СРИОСВ.

С писмо вх. № ГР-70-00-37/11/17.01.2013 г. са представени: Решение № СО-302-ПР/2012 г. на Директора на РИОСВ-София да не се извършва ОВОС на инвестиционното предложение за УПИ IV30 и Решение № СО-

299-ПР/2012 г. на Директора на РИОСВ-София да не се извършва ОВОС на инвестиционното предложение за УПИ III-33.

Проектът е разгледан и приет на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-7/29.01.2013 г., т. 15 със служебни предложения, след корекцията на които се предлага да се одобри проекта.

Решението на ОЕСУТ е изпратено на заявителите с писмо изх. № ГР-70-00-37/11/29.01.2013 г.

С писмо вх. № ГР-70-00-37/11/04.02.2013 г. е внесен коригиран проект. Корекциите са нанесени с виолетов цвят върху всички чертежи.

Постъпило е писмо вх. № ГР-70-00-37/11/27.05.2013 г. от собственика на ПИ № 33, нов УПИ III33 с искане за промяна в характера на застрояването - от високо в средноетажно /Кк до 15,0 м/. Проектът е докладван пред ОЕСУТ и с решение по протокол № ЕС-Г- 39/28.05.2013 г., т. 15 искането е уважено. Копие от протокола е изпратено на инвеститора с писмо с изх. № ГР-70-00-37/11/31.05.2013 г.

С писмо вх. № ГР-70-00-37/11/03.06.2013 г. инвеститорът представя коригираните чертежи по част ПЗ. Корекциите са нанесени със сребристосив цвят.

При извършена служебна проверка се установява, че проектът не съответства на одобрения комуникационен проект относно достъпа до УПИ I-44,57,64,65 И УПИ IV-30.

Същият е докладван пред ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-67/17.09.2013 г., т. 1 проектът е върнат на заявителите за отразяване на дадените служебни предложения.

С писмо вх. № ГР-70-00-37/06.11.2013 г. са внесени коригирани чертежи. Корекциите са нанесени с оранжев цвят.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Производството е по реда на § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Искането за одобряване на ПРЗ и ИПУл.Р е направено от заинтересованите лица по чл. 124, ал. 3 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.1503.30, 68134.1503.33, 68134.1503.64, 68134.1503.65, 68134.1503.44, 68134.1503.57, кв. 2а, м. НПЗ „Искър-Север-III част“, район „Искър“ - предмет на плана, съгласно приложените в административната преписка документи за собственост и скици.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, одобрено е задание като е спазен чл. 124, ал. 7 от ЗУТ, допуснато е изработването на проект за ПУП от компетентния затова орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в допускането и допълнителните указания, проектът 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.

Имотите попадат в устройствена зона „Смф“, в която, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 12, е допустимо конкретното предназначение на УПИ да е за офиси, шоурум, хотел, търговия, сервиз, магазин, ко, пг, тп. Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на нормативите по ОУП на СО.

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

Планът е изработен върху кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазен чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Действащият ПРЗ е одобрен с Решение № 387 по протокол № 16/10.08.2008 г. на СОС.

С проекта в рамките на кв. 2а се образува УПИ I-44,57,64,65-„за офиси, хотел, търговия, сервиз, подземен гараж и трафопост“, като регулацията е съобразена с границите на имотите в кадастралната карта с изключение на частите, попадащи под улична регулация. По искане на собственика в качеството му на заявител имотите са включени в общ УПИ, за което е налице основание по чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ. В случая не е налице изискване за представяне на предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите е на едно и също лице. С проекта се образуват и УПИ III-33-„за офис, шоурум и подземен гараж“ и УПИ IV-30-„за офиси, хотел, магазин, КО, подземен гараж и трафопост“, като имотите са урегулирани по границите им в кадастралната карта с изключение на частите, попадащи под улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Изменя се профила на улица по о.т. 297-о.т. 261 и профила на улица по о.т. 264-о.т. 263-о.т. 262, с което се осигурява вход-изход към новообразуваните УПИ и се съобразява с одобреното ПТКП.

За горното е налице основание по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 и чл. 14, ал. 3 от ЗУТ относно изменението на уличната регулация - промяна в устройствените условия, при които е одобрен действащия план.

Паркирането е осигурено чрез предвиждане на п.г. в границите на УПИ I-44,57,64,65, III-33, IV-30, с което е спазена нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

С плана за застрояване в новообразувания УПИ I-44,57,64,65- за офиси, хотел, търговия, сервиз, подземен гараж и трафопост“ се ситуират две свободностоящи сгради с максимална кота 574.00м. надморска височина при параметри на застрояване в съответствие със зона "Смф", съгласно ОУП на СО (2009 г.).

С плана за застрояване в УПИ III-33-„за офис, шоурум и подземен гараж“ се ситуира свободностояща сграда с максимална кота 574.00 м. надморска височина при параметри на застрояване в съответствие със зона "Смф", съгласно ОУП на СО (2009 г.).

С плана за застрояване в УПИ IV-30-„за офиси, хотел, магазин, КО, подземен гараж и трафопост" се ситуира свободностояща сграда с Н=30м. с максимална кота 574.00 м. надморска височина при параметри на застрояване в съответствие със зона "Смф", съгласно ОУП на СО (2009 г.).

Проектът се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

В съседните на странична регулационна линия имоти на УПИ I-44, 57, 64, 65- за офиси, хотел, търговия, сервиз, подземен гараж и трафопост" и УПИ III-33-„за офис, шоурум и подземен гараж" е предвидено застрояване с нежилищни сгради. В съседния на УПИ IV-30-„за офиси, хотел, магазин, КО, подземен гараж и трафопост" имот от север е предвидено нежилищно застрояване, а от юг-не е предвидено конкретно такова с ПУП.

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

Застрояването в УПИ I и IV е съобразено със сервитута на съществуващ водопровод.

Изпълнени са изискванията в мотивираното предписание за съгласуване на проекта със "Софийска вода" АД, "ЧЕЗ Разпределение България" АД, „Топлофикация София" ЕАД, „Софиягаз", ГД „ГВА", както и изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и чл. 125, ал. 6 от ЗУТ.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

ОЕСУТ е приел, че проектното решение е целесъобразно, отговаря на предвиждането на ОУП на СО/2009 г., на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и е в обществен интерес. Реализацията му не предвижда изразходване на бюджетни средства на СО.

С проекта се предвижда изграждане на обект - публична общинска собственост /улица между о.т.264 и о.т.262/ по смисъла на чл. 21, ал. 1 от ЗОС и съгласно правомощията, предвидени в чл. 21, ал. 7 от ЗОС, органът, компетентен да приеме подробния устройствен план, е Столичният общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от Закона за общинската собственост, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл.110, ал.1, т.1, чл.17, ал.1 и ал.2, т.3, чл.35, ал.2, чл.43, ал.1, чл.115, ал.1 и 2, чл.124, ал.3 и 7, чл. 125; чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 /Смф/ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-90/08.11.2011 г., т. 36, № ЕС-Г-7/29.01.2013 г., т. 15, № ЕС-Г-39/28.05.2013 г., т. 15 и № ЕС-Г-67/17.09.2013 г., т. 1

# СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

## РЕШИ:

### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за кв. 2а, м. НПЗ „Искър-север-III част“, УПИ I-44,57,64,65 - за офиси, хотел, търговия, сервиз, подземен гараж и трафопост“, УПИ III-33-„за офис, шоурум и подземен гараж“ и УПИ IV-30-„за офиси, хотел, магазин, КО, подземен гараж и трафопост“ по сините и червените линии, цифри и текст с корекциите в оранжев цвят, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация - промяна профила на улица по о.т. 297-о.т. 261, промяна профила на улица по о.т. 264-о.т. 263- о.т. 262, кв. 2а, м. НПЗ „Искър-север-III“ по зелените и кафявите линии, цифри и зачерквания с корекциите в оранжев цвят, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за кв. 2а, м. НПЗ „Искър-север-III част“, УПИ I-44,57,64,65-„за офиси, хотел, търговия, сервиз, подземен гараж и трафопост“, УПИ III-33-„за офис, шоурум и подземен гараж“ и УПИ IV-30-„за офиси, хотел, магазин, КО, подземен гараж и трафопост“, при максимална надморска височина на сградите 574.0 метра, включително с допълнителни монтирани съоръжения върху обектите (парапети, рекламни пана, антени и др.), съгласно съгласувателните писма на ГД „ГВА“, с корекциите с виолетов, сребристо-сив и оранжев цвят, 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/или сгради, включително през улица.

Решението и одобреният 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 се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правен“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 23.01.2014 г., Протокол № 55, точка 24 от дневния ред, по доклад № СО-6600-4375/20.12.2013 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*