



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 170

на Столичния общински съвет

от 13.03.2025 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, за създаване на нов УПИ I-3819, 7083 „за ОО и хипермаркет“, кв.1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на ул. „Проф. Иван Странски“, в участъка между о.т.1 и о.т.2а и между о.т.1 и о.т.46, район „Студентски“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985/09.08.2023 г., подадено от „Аквamarinинвест“ ЕООД с управител Герасим Михайлов, с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП - ИПРЗ в обхвата на УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ и ИПУР, район „Студентски“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-596/29.08.2023 г. на главния архитект на СО.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-1985-[2]/07.09.2023 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Студентски“ за съобщаването и по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо с вх. САГ23-ГР00-1985-[3]/07.11.2023 г. от главния архитект на район „Студентски“ са предоставени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законовия срок няма постъпили жалби.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-1985-[4]/20.02.2024 г. от „Аквamarinинвест“ ЕООД е внесен проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и

6-та част“ и ИПУР между о.т. 1 и о.т. 2а, район „Студентски“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласуване със „Софийска вода“ АД от 03.01.2024 г., по изх. данни с вх. № ТУ-6718/24.11.2023 г. и от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 21.12.2023 г.

Представен е проект, съгласуван с „Метрополитен“ ЕАД от 14.02.2024 г., както и мотивирано предложение за транспортен достъп и организация на движението при начален и краен етап, съгласуван със СДВР-отдел „Пътна полиция“ и Дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-1985-[5]/26.03.2024 г. подробният устройствен план е изпратен на кмета на район „Студентски“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо с вх. № САГ23-ГР00-1985-[6]/29.04.2024 г. на Кмета на район „Студентски“, проекта за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985-[7]/16.05.2024 г. по преписката е представена документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО - геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата висока дървесна растителност, заверена от компетентния орган в НАГ на 02.07.2024 г., с условие дървета с № 1,2,3,4,5,6 да се компенсират 1:3, дървета № 11, 12 да се компенсират 1:1 в имота, или на място, указано от районната администрация.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-33/21.05.2024 г., т. 4 от дневния ред, със служебни предложения за представяне на допълнителни документи.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-1985-[9]/08.07.2024 г. копие на протокола е изпратено до заявителите за сведение и изпълнение, като са дадени допълнителни указания за съгласуване на ПУП, във връзка с представен преработен проект за ПУП - специализиран план по чл.111, ал.1, във връзка с чл.189 от ЗУТ за трасе на метрополитен и прилежащи метростанции, разрешен със заповед № РА50-983/23.12.2021 г. на главния архитект на СО.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ, със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985-[10]/26.08.2024 г. по преписката са представени коригирани проекти, удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP на основание чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПKKP, както и актуализирано съгласуване с „Метрополитен“ ЕАД от 26.07.2024 г.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985-[11]/24.09.2024 г. по преписката са представени допълнени проекти за ИПРЗ и ИПУР за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, кв.1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-

та, 4-та, 5-та и 6-та част“, и ИПУР на ул. „Проф. Иван Странски“, в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 46, район „Студентски“.

Служебно по преписката е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържани от Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересованото лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от „Аквamarinинвест“ ЕООД - собственик на ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, което се установява от приложените документи за собственост, скици, издадени от СГКК - гр.София и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Действащият ПУП за местността е одобрен с Решение № 696 по протокол № 114/19.07.2007 г. на СОС, поправено с Решение № 851 по протокол №117/13.09.2007 г. на СОС, заповед № РД-09-50-245/21.02.2011 г. и заповед № РА50-57/31.01.2020 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. и заповед № РД-18-73/17.11.2021 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и скиците, издадени от СГКК.

Проектът за ИПР на УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ е в обхват на ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР и има за цел обединяване на имотите, за създаване нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“.

Новообразуваният УПИ е урегулиран по външните имотни граници, с изключение на части от ПИ с идентификатор 68134.1607.7083 в северна и западна посока, които се отделят, с цел съобразяване с проектното трасе на метрополитен съгласно изработен ПУП - специализиран план по чл.111, ал.1, във връзка с чл.189 от ЗУТ за трасе на метрополитен и прилежащи метростанции, разрешен служебно със заповед № РА50-983/23.12.2021 г. на главния архитект на СО.

Горното, както и необходимостта от осигуряване на вход/изход към обекта, води до изменение на прилежащата улична регулация в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 46.

Имотите, попадащи в състава на нов УПИ I са собственост на едно и също лице, във връзка с което за одобряване на проекта не е необходимо представяне на договор по смисъла на чл. 15 от ЗУТ.

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.

За одобряване на проекта за ИПР и ИПУР е налице основание по чл.15, ал.1, изр.2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ - промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастралната карта за територията относно отреждането на УПИ за имотите в КК, и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно обединяване на имотите в общ УПИ и определяне на конкретното му предназначение.

С проекта за ИПЗ в нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“ от кв.1 се предвижда реализиране на нежилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като средноетажно по характер застрояване, с макс. Нкк=15 м.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПЗ е налице основание по чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници и чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за изискващото се минимално разстояние между съседни сгради през улица.

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

По ОУП на СО/2009 г. имотите - предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която предвиденото предназначение и ново застрояване са допустими.

Показателите на застрояване, отразени в матриците върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата 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.

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

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти-частна собственост за улица - обект на публичната общинска собственост.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изпр. 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. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 и ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона „Смф“ по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/21.05.2024 г., т. 4 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, урегулиран по външните имотни граници на двата имота, с изключение на части от ПИ с идентификатор 68134.1607.7083 в северна и западна посока, кв.1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, район „Студентски“, по зелените и кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация на ул. „Проф. Иван Странски“ в участъка между о.т.1 и о.т.2а и между о.т.1 и о.т.46, по кафявите линии и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване за нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, район „Студентски“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

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 съседните имоти и/или 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 одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (nag.sofia.bg) 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 обнародването.

Жалбите се подават в район „Студентски“ и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 13.03.2025 г., Протокол № 32, точка 16 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-9201/1/20.02.2025г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров