



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 265

на Столичния общински съвет

от 30.04.2026 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ за ИПРЗ на УПИ I-682,690 за създаване на нов УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“, в нов кв.4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, създаване на задънена улица от о.т.190 до о.т.191 и изменение на плана за улична регулация от о.т.351а-о.т.372б до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а (ул.„Адам Мицкевич“), в резултат на което се изменят регулационните граници на контактни УПИ III-682 и УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. обл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница - част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1541/19.05.2022 г., подадено от „Орион Риъл Естейт“ ООД, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) - план-извадка на УПИ I-682,690 от кв.4а за образуване на нов УПИ I-682 „за ЖС, МАГ и ПГ“, ПИ с идентификатор 68134.2824.682 и изменение на плана за улична регулация (ИПУР), попадащ в обхвата на подробен устройствен план за м. „бул. Сливница“ - част кв. „Модерно предградие“, райони „Връбница“ и „Люлин“ - в процедура по одобряване.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите в НАГ и са дадени предписания.

Със Заповед № САГ22-РА53-168/03.10.2022 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП - план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ на УПИ I-682,690 за самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.2824.682 по КККР по имотните му граници, за образуване на нов УПИ, с предназначение „за ЖС, маг. и ПГ“, със съответното застрояване, отразено в приложеното мотивирано

предложение, от нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница-част кв. „Модерно предградие”, (част от стар кв. 26, м. „Бул. Баба Парашкева“).

Заповед № САГ22-РА53-168/03.10.2022 г. на главния архитект на СО е разгласена редовно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения срок не са постъпили възражения, видно от писмо изх. № РВР22-ТП00-55-[2]/26.10.2022 г. на главния архитект на район „Връбница“.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1541-[4]/17.01.2023 г. от „Орион Риъл Естейт“ ООД е внесен за одобряване проект за ПУП в разрешения обхват.

По преписката са представени: декларация за липса на съществуващата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“-НАГ на 05.12.2022 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ-5713/27.10.2022 г., заедно със съгласуван проект от 25.10.2022 г.; съгласуван проект с “ЕРМ Запад“ ЕАД от 05.10.2022 г.; схема, изясняваща изискуемите отстояния по чл. 33 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от проектанта на цялостния план - ПУП за м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие”.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1541-[6]/19.03.2024 г. са внесени план-схеми по част „ВиК“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, съгласувани от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-2876/18.05.2023 г. по част „Водоснабдяване“ и изх. № ТУ-2877/18.05.2023 г. по част „Канализация“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1541-[9]/04.09.2024 г. е изпратено писмо до главния редактор на в. „Държавен вестник“ за обявяване на проекта по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1541-[10]/04.09.2024 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Връбница“ за провеждане на процедурите по обявяване във връзка с обнародване на съобщение в „Държавен вестник“ на основание чл. 128, ал.1 от ЗУТ.

Проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, като съгласно писмо изх. № РВР22-ТП00-55-[5]/18.10.2024 г. на главния архитект на район „Връбница“ в законоустановения срок не са постъпили възражения срещу проекта за ПУП.

Проектът е разгледан и приет с решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т.17 от дневния ред, като е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № СОА25-ВК66-3342/23.04.2025г. на СО (получено с вх. № САГ22-ГР00-1541-[13]/24.04.2025г.) докладът с предложение за приемане на представения проект за ПУП е върнат от СОС за препотвърждаване.

Проектът е внесен за разглеждане на ОЕСУТ № ЕС-Г-34/25.06.2025 г. по т.4 от дневния ред, като е изразено становище: „Отлага разглеждането

на точката до предоставяне на доказателства, че в зона за обществено обслужване е допустимо изграждане на изцяло жилищен комплекс“.Със заявление вх. №САГ22-ГР00-1541-[15]/15.09.2025г. заявителят е представил писмо на МРРБ към изх. № 92-00-414/16.07.2025г. , което е адресирано до Председателя на УС на КАБ с копие до ДНСК, като в последващо писмо с изх. № 07-00-731/11.09.2025г. до главния архитект на СО с копие до ДНСК и Председателя на УС на КАБ е изразено становище за устройствена зона „Оо“.

Проектът отново е разгледан и приет с решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-93/06.11.2025 г., т.12 от дневния ред, като е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

С оглед на горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на проект ПУП - план-извадка е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „Орион Риъл Естейт“ ООД, в качеството му на собственик на ПИ с идентификатор 68134.2824.682 по КККР, съгласно представените документ за собственост, скица от СГКК - гр.София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Имотът попада в обхвата на ЗРП за м. „бул. Сливница“, одобрен със заповед № РД-09-50-340/23.06.1998г. на главния архитект на София, която с решение на СГС по административно дело № 3009/2000г. е обявена за нищожна.

Предвид горното, действащ за местността е ПУП за м. „бул. Баба Парашкева“, одобрен със заповед № РД-50-09-591/08.10.1986г. на главния архитект на София и последващи подробни устройствени планове в обхвата на квартала.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със Заповед № РД-09-50-616/24.07.2014 г. на главния архитект на Столична община е разрешено служебно да се изработи проект за ПУП за м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, в обхвата на който попада исканото изменение. Цялостният план е разгледан от ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-14/08.03.2022 г. и е върнат на проектанта за корекции във връзка с уважените възражения, служебните предложения и извършване на допълнителни проучвания.

Предвид горното е налице основание за процедиране на ПУП - план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I-682,690 от кв. 4а за урегулирането му по границите на ПИ с идентификатор 68134.2824.682 в кадастралната карта, с изключение на частите, попадащи под новопредвидената улица, като УПИ се преотрежда за поземления имот, в резултат на което се образува нов УПИ

I-682 с предназначение „за ЖС, маг. и ПГ“, в нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, като остатъчна част от стар кв. 26, м. „бул. Баба Парашкева“.

Номерът на квартала 4а по регулация се запазва в съответствие с предвижданията на изработвания цялостен план за м. „бул. Сливница“.

Във връзка с урегулирането по имотни граници и с цел осигуряване на транспортния достъп до имота се проектира улична регулация, прилежаща на нов кв. 4а по съществуващите на място улици, през ПИ с идентификатори 68134.2824.2529 и 68134.2824.2470, които се свързват с регулацията на ул. „Адам Мицкевич“. Цялата улична регулация, предмет на настоящия план, е съобразена с предвидените с проекто-плана улици, осигуряващи безпрепятствен достъп до урегулираните имоти и оптимизиране на възможностите за развитие на пешеходното движение и осигуряване на проходимост в района.

С проекта се изменя уличната регулация от о.т.351а-о.т.372б, от о.т.372б до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а, като се създава улична регулация по о.т.189(нова) - о.т.190(нова) -о.т.190а(нова), по о.т.190а(нова)- о.т.192(нова)-о.т.193(нова)- о.т.194(нова), по о.т.194(нова) до о.т.373а.

Във връзка с ИПУР се налага изменението на регулационните граници на съседни УПИ III-682 и УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. обсл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница - част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“.

Регулационните граници на УПИ са изцяло съобразени с границите, съобразно проекта за ПУП за м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, както и предвидената със същия улична регулация, която минава по съществуващите на място улици.

За осигуряване на достъп до УПИ V-915, кв. 4а(нов) се създава задънена улица по нови о.т.190 - о.т.191.

Предвид горното за одобряване на ПУП - ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 133, ал. 1, 2 и 4, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ - промяна в устройствените условия с приемането на КК за територията по отношение на отреждането на новообразувания УПИ I за имота в КК и прогласяване нищожността на заповед № РД-09-50-340/23.06.1998г. на главния архитект на София, което прави неприложими в голямата си част одобрените ПУП, което налага промяната в уличната регулация и регулационните граници на прилежащите УПИ; чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - по отношение на конкретното предназначение на новия УПИ I-680 „за ЖС, маг. и ПГ“.

УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“ е отреден за имота от актуалната кадастрална карта, с което е изпълнено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2

от ЗУТ - проектът да е изработен върху действащата кадастрална карта за територията.

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.

Проектът за ПУП-ИПЗ - план - извадка предвижда ново застрояване с четири жилищни сгради, указани като високо по характер застрояване с височина $H \leq 20.00$ м (7 ет. и ПГ), с предназначение за жилищно строителство, магазини и подземни гаражи.

С предвиждането на подземни гаражи е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ за осигуряване на места за паркиране в границите на УПИ.

За одобряване на проекта за ИПЗ е налице основание по чл.134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на заинтересованото лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственик на ПИ с идентификатор 68134.2824.682.

Проектът е изработен при спазване нормите на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл.32, ал.1 и 3 от ЗУТ относно разстоянието между жилищните сгради през улица, чл. 33 от ЗУТ за разстоянието между повече от една жилищна сграда в един урегулиран имот и при спазване на схематичните положения към Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ по отношение на високите тела.

С оглед доказване спазването на нормата на чл.33 от ЗУТ е представена изясняваща схема за постигнатите отстояния между сградите в УПИ I.

По действащия ОУП на СО имотът, предмет на плана, попада в урбанизирана територия в устройствена зона: „Зона за обществено обслужване” (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО (изм., ДВ, бр. 31 от 2018 г.), в която предвиденото предназначение на УПИ и предложеното ново застрояване са допустими.

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

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

На основание чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са внесени план-схеми по част „ВиК“, с които се определят вида и техническите размери на мрежите.

Спазени са административно-производствените 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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесенят проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е 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 част от недвижими имоти - частна собственост за изграждане на обект - публична общинска собственост - улица.

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 ЗОС, чл.129 ал.1 във връзка с чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, чл.136 ал.1,чл. 15, ал. 1 от ЗУТ, изречение второ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, схематичните положения към Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ по отношение на високите тела, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, устройствена зона по т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 17 от дневния ред, № ЕС-Г-34/25.06.2025 г., т. 4 от дневния ред, № ЕС-Г-93/06.11.2025 г., т. 12 от дневния ред

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Подробен устройствен план (ПУП) - план-извадка -изменение на плана за регулация на УПИ I-682,690 за създаване на нов УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“, кв. 4а (нов), м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие” по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Подробен устройствен план (ПУП) - план-извадка -изменение на плана за застрояване на нов УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“, нов кв. 4а (нов), м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие”, съгласно приложения проект.

3. Подробен устройствен план (ПУП) - план-извадка -изменение на плана за улична регулация от о.т.351а-о.т.372б, от о.т.372б до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а за създаване на улична регулация по о.т.189(нова) - о.т.190(нова) -о.т.190а(нова), по о.т.190а(нова)- о.т.192(нова)-о.т.193(нова)-о.т.194(нова), по о.т.194(нова) до о.т.373а и изменение на уличната регулация при о.т.351б за създаване на задънена улица по о.т.190 - о.т.191, в резултат на което се изменят регулационните граници на контактни УПИ

III-682 и УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. обсл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница - част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“ по зелените и кафяви линии, цифри, букви, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

4. План-схеми по част „ВиК“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община 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 „Връбница“, адресират се 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.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 30.04.2026 г., Протокол № 60, точка 17 от дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-2211/13.03.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров