



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 487

на Столичния общински съвет

от 26.06.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - План-извадка - изменение на план за регулация и застрояване на м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“, кв.4а, УПИ III-„СУЗ Район „В.Левски“ за създаване на нови УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“, УПИ VII-2142 „за офиси, магазини и складове“ за ПИ с идентификатор 68134.600.2142 и нов VIII-„за озеленяване“; изменение на плана за улична регулация на задънени улици по о.т.149г-4-4а-5-6 и по о.т.4а-4б за нови задънени улици по о.т.354-355 и по о.т.352-353-354-356-357, което води до промяна на контактни УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“, УПИ II-СГО- Администрация“, УПИ IV-ЕАД „Градостроител“; отпадане на „сервитут за жп ареал“ в обхвата на УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“, УПИ II-СГО-Администрация“ и УПИ VIII-„за озеленяване“, район „Подуяне“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГР00-2935/12.12.2023 г. от „Обществено строителство-Агробилд“ АД, с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП-план-извадка-изменение на план за регулация и застрояване на м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“, кв. 4а, УПИ III-„СУЗ Район „В. Левски“ за създаване на нови УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“, УПИ VII-2142 „за офиси, магазини и складове“ за ПИ с идентификатор 68134.600.2142 и нов VIII-„за озеленяване“; изменение на плана за улична регулация на задънени улици по о.т.149г-4-4а-5-6 и по о.т.4а -4б за нови задънени улици по о.т.354-355 и по о. т. 352-353-354-356-357, което води до промяна на контактни УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“, УПИ II-СГО-Администрация“, УПИ IV-ЕАД „Градостроител“; отпадане на „сервитут за жп ареал“ в обхвата на УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“, УПИ II-СГО-Администрация“ и УПИ VIII-„за озеленяване“, район „Подуяне“.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; платежно нареждане; мотивирано предложение; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР; скица за имота, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-

София); пълномощно; удостоверения за въвеждане в експлоатация на строеж № 23/03.11.2003 г. и № 93/11.05.2005 г. на директора на дирекция „Общински строителен контрол“.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, като са изразени становища.

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

Със заповед № САГ22-РА53-46/22.01.2024 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи план-извадка - изменение на плана за регулация и застрояване в следния териториален обхват: м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“, кв.4а, УПИ III-„СУЗ Район „В.Левски“; изменение на улична регулация по о.т.149г-4а-5-6; по о.т.4а-4б; новопроектирана улица по нови о.т.358-359-360-361-362-363 и по нови о.т.352-353-354-356-357 за образуване на нови УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“ за поземлен имот с идентификатор 68134.614.2142 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) и ИПР на контактни УПИ I-„ГСМ ЕОД „Топливо“; II-„СГО Администрация“; IV-ЕАД „Градостроител“, кв.4а и ИПР на контактни УПИ I „СП възледвуокис“ и УПИ II-1105 „за адм. и складова дейност“, кв.8.

Със заявление вх.№ САГ23-ГР00-2935-/3/03.04.2024г. е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - ИПРЗ.

Към проектът са представени: съгласуване от „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.012/06.03.2024г.; „Софийска вода“ АД и изходни данни по вх. № ТУ-1203/06.03.2024г.; „Топлофикация София“ ЕАД под вх. № СГ-417/06.03.2024г; ДП „НКЖИ“ на 09.07.2024г.; представена е документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ на 27.08.2014г. със становище.

Проектът ПУП - ИПРЗ е изпратен в район „Подуяне“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане във връзка с чл.12 от ЗУЗСО във връзка с чл.127, ал.1 от ЗУТ.

С писмо изх. № РПД24-ГР00-12-/5/19.06.2024 г. кметът на район „Подуяне“ е удостоверил, че проектът е редовно обявен на заинтересовани лица по смисъла на чл.128, ал.1, във връзка с чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чрез „Държавен вестник“, брой № 39/01.05.2024 г. и е проведено обществено обсъждане по чл.127, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.12 от ЗУЗСО, като прилага доказателства за това. Проектът за ПУП е разгледан на РЕСУТ по протокол № 4/30.05.2024 г., т.2.

Установено е съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на РП на СО.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-2935-/11/29.08.2024 г. е представен преработен проект за ПУП в намален обхват, план-извадка - ИПРЗ на УПИ III-„СУЗ Район „В.Левски“ за създаване на нови УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“ и УПИ VII-2142 „за офиси, магазини и складове“ за ПИ с идентификатор 68134.600.2142, което води до промяна на общата граница със съседен УПИ IV-ЕАД „Градостроител“ и изменение на плана за улична регулация за промяна на профила на задънени улици от о.т.4а до о.т.6 и от о.т.4а до о.т.4б и отпадане на „сервитут за жп ареал“ в УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“, кв.4а, м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“. Внесения проект е съгласуван с проектанта на територията.

Дирекция „ПНО“ е изразила становище по внесения преработен проект на ПУП, че няма пречки за разглеждането му на заседание на ОЕСУТ.

Проектът за ПУП е разгледан и приет от ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-59/17.09.2024 г. по т. 9 ОЕСУТ е излязъл със становище - приема проекта и след изпълнение на служебните предложения, да се издаде административен акт за одобряването му.

В изпълнение на становището на ОЕСУТ е представено удостоверение № 25-138978/23.05.2024г. за приемане на проекта за изменение на КККР и допълнени чертежи на проекта за ПУП - план-извадка - ИПРЗ на УПИ III-„СУЗ Район „В.Левски“ за създаване на нови УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“ и УПИ VII-2142 „за офиси, магазини и складове“ за ПИ с идентификатор 68134.600.2142, което води до промяна на общата граница със съседен УПИ IV-ЕАД „Градостроител“ и изменение на плана за улична регулация за промяна на профила на задънени улици от о.т.4а до о.т.6 и от о.т.4а до о.т.4б и отпадане на „сервитут за жп ареал“ в УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“, кв.4а, м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-2935-/12/13.12.2024 г. в Столичен общински съвет е предоставен доклад, регистриран под вх. № СОА24-ВК66-11116/14.12.2024 г. относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план-извадка - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ III-„СУЗ Район „В. Левски“ за нов УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“; ИПР на контактен УПИ IV-ЕАД „Градостроител“; изменение на улично-регулационната линия на УПИ III с оглед отпадане на „сервитут за жп ареал“, кв.4а, м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, район „Подуяне“.

С писмо с изх. № СОА24-ВК66-11116-/1/17.01.2025 г. Постоянната комисия по устройство на територията, архитектурата и жилищната политика е уведомила главния архитект на Столична община, че отлага

доклада, като ще се произнесе по него след отстраняване на забележки по проекта, съгласно становище на външен експерт на комисията.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-2935-/15/11.02.2025 г. от Столичен общински съвет цитираният доклад е върнат в НАГ за препотвърждаване .

В НАГ е представен преработен проект на ПУП на м. „НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, кв.4а, УПИ III-„СУЗ Район „В.Левски“ за създаване на нови УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“, УПИ VII-2142 „за офиси, магазини и складове“ за ПИ с идентификатор 68134.600.2142 и нов VIII-„за озеленяване“; изменение на плана за улична регулация на задънени улици по о.т.149г-4-4а-5-6 и по о.т.4а -4б за нови задънени улици по о.т.354-355 и по о. т. 352-353-354-356-357, което води до промяна на контактни УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“, УПИ II-СГО-Администрация“ , УПИ IV-ЕАД „Градостроител“; отпадане на „сервитут за жп ареал“ в обхвата на УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“, УПИ II-СГО-Администрация“ и УПИ VIII-„за озеленяване“, съобразен с техническите забележки на Постоянната комисия по устройство на територията, архитектурата и жилищната политика.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП - ИПРЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, което се установява от представените документи за собственост, скици от СГКК-София и комбинирани скици.

Предлаганото изменение попада в обхвата на изработен ПУП - ПРЗ на м. НПЗ „Хаджи Димитър - Малашевци“, допуснат за изработване със заповед № РД-09-50-1329/26.11.2009 г. на главния архитект на СО, съгласно чл.133, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД-50-982/23.10.1995г. на главния архитект на София, потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и ИПР, одобрено със заповед № РД-09-186/03.09.2004 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр (АГКК) и заповед за изменение на КККР № 18-9883/21.12.2017г. на началника на СГКК - София.

С представения проект за ПУП се предвижда изменение на плана за регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“, кв. 4а, УПИ III-„СУЗ Район „В.Левски“ за създаване на нови УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“, УПИ VII-2142 „за офиси, магазини и складове“ за ПИ с идентификатор 68134.600.2142 и нов VIII-„за озеленяване“; изменение на плана за улична регулация на задънени улици по о.т.149г-4-4а-5-6 и по о.т.4а -4б за нови задънени улици по о.т.354-355 и по о.т. 352-353-354-356-357, което води до промяна на контактни УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“,

УПИ II-СГО- Администрация“, УПИ IV-ЕАД „Градостроител“; отпадане на „сервитут за жп ареал“ в обхвата на УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“, УПИ II-СГО-Администрация“ и УПИ VIII-„за озеленяване“.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ-„за офиси, магазини и складове“ е допустимо в устройствена зона „Смф“, в която попада имота.

Основание за одобряване на проекта на ИПР е нормата на чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ по отношение привеждане на регулационните граници по имотни и отреждане на новите УПИ за имота в КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ по отношение разделянето на УПИ на два отделни и относно конкретното предназначение на новите УПИ.

Лицето (изход) към улица се осигурява чрез промяна на действащия план за улична регулация за промяна на профила на задънени улици от о.т.4а до о.т.6 и от о.т.4а до о.т.4б и отпадане на „сервитут за жп ареал“, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Видно от представения проект за ИПЗ се предвижда потвърждаване на съществуващите едноетажни сгради в нов УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“ и нов УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“ и ново едноетажно, свързано, допълващо застрояване, с $h \leq 3.60M$. между нов УПИ III-2142-„за офиси, магазини и складове“, нов УПИ VII-2142-„за офиси, магазини и складове“ и УПИ IV - ЕАД „Градостроител“.

По отношение на осигуряването на места за паркиране в рамките на новите УПИ е спазен чл.43 от ЗУТ.

Основание за одобряване на ИПР е нормата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС, имотите, предмет на плана попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф).

Предвид горното, проектът на 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 за ПУП е съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.012/06.03.2024г.; „Софийска вода“ АД и изходни данни по вх. № ТУ-1203/06.03.2024г.; „Топлофикация София“ ЕАД под вх. № СГ-417/06.03.2024г; ДП „НКЖИ“ на 09.07.2024г.

Представена е документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ на 27.08.2014г. със становище и удостоверение № 25-138978/23.05.2024г. за приемане на проекта за изменение на КККР, съгласно чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта-сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПЗ от компетентния за това орган,

внесенният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, 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 схеми и планове.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот - собственост на физическо лице/юридическо лице за изграждане на 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 Закона за общинската собственост, чл.129, ал.1 от ЗУТ, чл.133, ал.1, 2, 4 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ, чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.2 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ, устройствена категория по т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-59/17.09.2024 г. по т.9

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План-извадка - изменение на план за регулация на м. „НПЗ Хаджи Димитър-Малашевци“, кв.4а, УПИ III-„СУЗ Район „В.Левски“ за създаване на нови УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“, УПИ VII-2142 „за офиси, магазини и складове“ за ПИ с идентификатор 68134.600.2142 и нов VIII-„за озеленяване“; изменение на плана за улична регулация на задънени улици по о.т.149г-4-4а-5-6 и по о.т.4а-4б за нови задънени улици по о.т.354-355 и по о.т.352-353-354-356-357, което води до промяна на контактни УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“, УПИ II-СГО-Администрация“, УПИ IV-ЕАД „Градостроител“; отпадане на „сервитут за жп ареал“ в обхвата на УПИ I-„ГСМ-ЕОД „Топливо“, УПИ II-СГО-Администрация“ и УПИ VIII-„за озеленяване“, район „Подуяне“, съгласно приложения проект по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и шрихи.

2. План-извадка - изменение на план за застрояване за УПИ III-2142 „за офиси, магазини и складове“ и УПИ VII-2142 „за офиси, магазини и складове“ за ПИ с идентификатор 68134.600.2142, кв.4а, м. „НПЗ Хаджи

Димитър-Малашевци“, район “Подуяне“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП 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) 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 „Подуяне“ адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда 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 26.06.2025 г., Протокол № 41, точка 18 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-11116/3/10.06.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров