



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 520

на Столичния общински съвет

от 15.06.2023 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация и застрояване за създаване на нов УПИ VI-134 „търговско-административен комплекс, чисто производство, трафопост и изгребна яма“ в нов кв.18; изменение на плана за регулация и застрояване за създаване на нов УПИ I-2649 „за търговско-административен комплекс, безвредно производство, учебен комплекс, жилищно строителство, КОО, трафопост и пречиствателна станция“ в кв.17; създаване на нов УПИ I-134 „за обсл. обекти“ в нов кв.15а; изменение на плана за улична регулация, прилежаща на нови кв.15а и кв.18 за създаване на нова улица по нови о.т.113а-о.т.113б-о.т.113в-о.т.97; ИПУР по нови о.т.96-о.т.97-о.т.116а; ИПУР, прилежаща на кв.17 в участъка от о.т.95-о.т.98 до о.т.100 и от о.т.102 - до о.т.93; план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ за водоснабдяване, канализация и електрификация и отразяване на сервитути, м. „Толева махала“, Район „Връбница“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е получено заявление с вх. № САГ21-ГР00-1437/30.06.2021 г. от „АДИФАРМ“ ЕАД, чрез пълномощник Виктория Кирова, за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XII-124, 134, 135, 136 „за търговско административен комплекс“, кв.15, м. „Толева махала“ и изменение на улична регулация по ново трасе по нови о.т. 96-о.т. 97- о.т. 116а и от о.т. 113а- о.т. 113б-о.т. 113в- о.т. 97, и вх. № САГ21-ГР00-1627/22.07.2021 г. от „АДИФАРМ“ ЕАД, чрез пълномощник Виктория Кирова, за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-154, 161 „за индивидуално жил. строителство, офиси, КО, трафопост и пречиствателна станция“, кв.17, м. „Толева махала“ и изменение на улична регулация за отваряне на вход-изход между о.т.96 и о.т.98, район „Връбница“.

Издадени са две заповеди за разрешаване на устройствена процедура - заповед № РА50-843/19.11.2021 г. и заповед № РА50- 957/16.12.2021 г. на

Главния архитект на СО, които са съобщени по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

След разглеждане на административните преписки с рег. № САГ21-ГР00-1437 и рег. № САГ21-ГР00-1627 и предвид обстоятелството, че и двете производства са висящи, както и взаимнообвързаност между двете административни производства по отношение на предмета им, е налице основание за обединяването им за съвместно разглеждане в едно производство по одобряване на проект за подробен устройствен план, съгласно чл. 32 от АПК.

В тази връзка е подадено заявление вх. № САГ21-ГР00-1627-[12]/24.03.2023 г. от възложителя - „Адифарм“ ЕАД за обединяване на двете производства, предвид териториалния обхват и предмета на ПУП.

Със заявление с вх. № САГ21-ГР00-1627-[5]/03.11.2022 г. е внесен за процедуране и одобряване проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване за създаване на нов УПИ VI-134, „търговско-административен комплекс, чисто производство, трафопост и изгребна яма“ в нов кв. 18; изменение на плана за регулация и застрояване за създаване на нов УПИ I-2649, „за търговско-административен комплекс, безвредно производство, учебен комплекс, жилищно строителство, КОО, трафопост и пречиствателна станция“ в кв. 17; създаване на нов УПИ I-134 „за обсл. обекти“ в нов кв. 15а; изменение на плана за улична регулация, прилежаща на нови кв. 15а и кв. 18 за създаване на нова улица по нови о.т. 113а-о.т. 113б- о.т. 113в-о.т. 97; ИПУР по нови о.т. 96- о.т. 97- о.т. 116а; ИПУР, прилежаща на кв. 17 в участъка от о.т. 95-о.т. 98 до о.т. 100 и от о.т. 102- до о.т. 93; план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за водоснабдяване, канализация и електрификация и отразяване на сервитути, м. „Толева махала“, район „Връбница“.

Със заявление с вх. № САГ21-ГР00-1627-[6]/10.11.2022 г. към преписката са приложени нови схеми по част „Канализация“.

Със заявление с вх. № САГ21-ГР00-1627-[7]/06.01.2023 г. е представена ел.схема, съгласувана с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 05.01.2023 г., за изместване на електропровод „ВЕЛ 20 kV „Ханчето“ и ВЕЛ 20 kV „Комплекса“ с отразяване на сервитутна зона на нова ВЛ 20 kV.

Със заявление с вх. № САГ21-ГР00-1627-[8]/26.01.2023 г. е представена план-схема по част „Водопровод и канал“, разгледана на технически съвет от „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ-68/23.03.2022 г., и изх. № ТУ - 5738/02.11.2022 г. и хидроложки проучвания на дере „Доло“.

За ПУП са представени съгласуване с „Басейнова дирекция“- Дунавски район с изх. № СК33В-02-5-(1) от 19.01.2023 г., АПИ - рег. № 53-00-5667/19.05.2022 г. и рег. № 53-00-5607/20.05.2022 г., ПТКП, съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика“ с решение по протокол № 34/07.09.2021 г. на ПКТОбД при СО и положително становище от отдел „Пътна полиция“- СДВР от 29.10.2021 г.

Приложени са две решения по ОВОС- № СО-45-ЕО/17.05.2022 г. по изх. № 15330-4749/17.05.2022 г. и № СО-44-ЕО/2022 г. по изх. № 15331-4748/17.05.2022 г. със становище да не се извършва екологична оценка за ПУП.

Във връзка с чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20- 5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР за ПИ с КИ 12084.2758.134, 12084.2758.2650 и 12084.2758.2649 и отделно само за ПИ с КИ 12084.2758.134 под № 25-370187/21.12.2021 г.

В изпълнение на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО е приложена заверена декларация за липса на дървесна растителност от 11.03.2022 г. и геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени от отдел „БД“ на 19.01.2022 г.

С писма изх. № САГ21-ГР00-1627-[9]/01.02.2023 г. и изх. № САГ21-ГР00-1627-[10]/01.02.2023 г. ПУП е изпратен за съобщаване, чрез Държавен вестник, в районната администрация.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1627-[11]/17.03.2023 г. от район „Връбница“ проекта е върнат след проведените процедури за съобщаване по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, чрез Д.В., бр. 15/14.02.2023 г., за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1627-[13]/26.04.2023 г. от районната администрация са поискани допълнителни доказателства по разгласяването на двете заповеди за разрешаване на устройствените процедури.

Във връзка с чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с писмо вх. № САГ21-ГР00-1627-[14]/11.05.2023 г. от главния архитект на района е предоставен протокол за обявяване на заповед № РА50- 957/16.12.2021 г. на Главния архитект на СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-40/23.05.2023 г., т. 1 допълнителна от дневния ред със служебни забележки да се извърши служебна проверка за установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община и от район „Връбница“ да се изискат доказателства за редовно съобщаване на заповедите за разрешаване на устройствената процедура.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1627-[15]/29.05.2023 г. от главния архитект на района са допълнени доказателствата по разгласяване на заповед № РА50-843/19.11.2021 г.

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

Изпълнени са изискванията на отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“ към проекта.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване, е направено от заинтересувано лице по чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ, а именно от „АДИФАРМ“ ЕАД, чрез пълномощник Виктория Кирова, което се установява от представените документи за собственост, скици, издадени от СГКК-гр. София и нотариално заверено пълномощно.

Действащият ПУП за местността е одобрен с Решение № 68 по протокол № 32 от 10.12.2001 г. на СОС, заповед № РД-09-50- 971/30.09.2005 г. на главния архитект на София и заповед № РД-09-50-657/04.06.2007 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-40/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

По ОУП на СО/2009 г. имотите – предмет на разработката попадат в урбанизирана територия в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и частично в „Смесена функционална зона предимно за околорадския район“ за „далекоперспективно развитие“ (Смф2д), съгласно т.14 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) или се прилагат предвижданията за устройствена зона „Земеделска зона“ (Ссб) - без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ.

С проектното решение за изменение на плана за регулация в кв. 17 на УПИ I-154,161 „за индивидуално жилищно строителство, офиси, КО, трафопост и пречиствателна станция“ и УПИ II-„за ТП“ се създава на нов УПИ I-2649, за търговско-административен комплекс, безвредно производство, учебен комплекс, жилищно строителство, КОО, трафопост и пречиствателна станция“. С оглед реализиране на инвестиционните намерения на възложителя се измества електропровод „ВЕЛ 20 kV „Ханчето“ и ВЕЛ 20 kV „Комплекса“ с отразяване на сервитутна зона на нова ВЛ 20 kV, за което е представена за одобряване план-схема. Изменя се и прилежащата улична регулация в участъка от о.т. 95-о.т. 98 до о.т. 100 и от о.т. 102- до о.т. 93.

С проектното решение за изменение на плана за регулация в кв. 15 на УПИ XII-124,134,135,136, за търговско-административен комплекс“ се

създава нов УПИ VI-134 „търговско-административен комплекс, чисто производство, трафопост и изгребна яма“ в нов кв. 18 и нов УПИ I-134, „за обсл. обекти“ в нов кв. 15а.

Преномерирането и обособяването на новите квартали се налага с оглед прилагане на правилата за регулация при отчитане на проектираните делители - нова улична мрежа в обхвата.

С проекта се предвижда изменение на плана за улична регулация за създаване на нова улица по нови о.т. 113а-о.т. 113б- о.т. 113в-о.т. 97; ИПУР по нови о.т. 96- о.т. 97- о.т. 116а; ИПУР, прилежаща на кв. 17 в участъка от о.т. 95-о.т. 98 до о.т. 100 и от о.т. 102- до о.т. 93.

Лицето (изход) към улица за новообразуваните 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 във връзка чл. 134, ал. 1, т. 1 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ - промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастрална карта за територията за привеждане на регулационните граници по имотни и отреждане на новите УПИ за имотите по кадастрална карта, чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 ЗУТ относно определяне на конкретното предназначение за новите УПИ.

Предвиденото застрояване в УПИ I-2649 „за търговско-административен комплекс, безвредно производство, учебен комплекс, жилищно строителство, КОО, трафопост и пречиствателна станция“, кв. 17 е за изграждането на нова сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване с Нкк=10м (2 и 3 ет.) с предназначение „за търговско-административен комплекс, безвредно производство, учебен комплекс, жилищно строителство, КОО, трафопост и пречиствателна станция“, и жилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване с Нкк=10м (3 ет.). С плана е ситуирано и петно за изграждане на трафопост.

В устройствена зона „Смесена функционална зона предимно за околорадския район“ за „далекоперспективно развитие“ (Смф2д) = Земеделска зона“ (Ссб) не се предвижда реализиране на строителство.

Предвиденото застрояване в нов УПИ VI-134 „търговско-административен комплекс, чисто производство, трафопост и изгребна яма“, кв. 18 (нов) е за изграждане на нежилищна сграда разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване с Нкк=10м (3 ет.).

Паркирането се осигурява в границите на УПИ, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до

вътрешните регулационни граници, чл.32, ал.2 и ал.3 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през дъно, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ за разстоянията между сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, и чл. 33 от ЗУТ в урегулиран поземлен имот за жилищно застрояване с повече от една сграда във връзка с схематичните положения в Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. предвиденото строителство и предназначение на новите УПИ в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) са допустими.

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно 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 влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта-сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересуваните лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичният 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 недвижим имот - ПИ с идентификатор 12084.2758.134 по КККР, землище на с. Волюяк - собственост на юридическо лице за изграждане на улица-публична общинска собственост.

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. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, протокол на

ОЕСУТ № ЕС-Г-40/23.05.2023 г., т. 1 допълнителна от дневния ред, устройствена зона по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

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

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на плана за регулация на УПИ XII-124,134,135,136 „за търговско-административен комплекс“ от кв. 15 за създаване на нови УПИ VI-134 „търговско-административен комплекс, чисто производство, трафопост и изгребна яма“ в нов кв. 18 и УПИ I-134 „за обсл. обекти“ в нов кв. 15а; изменение на плана за регулация на УПИ I-154,161 „за индивидуално жилищно строителство, офиси, КО, трафопост и пречиствателна станция“ и УПИ II-„за ТП“ за създаване на нов УПИ I-2649 „за търговско- административен комплекс, безвредно производство, учебен комплекс, жилищно строителство, КОО, трафопост и пречиствателна станция“ в кв. 17, м. „Толева махала“, район „Връбница“, по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация, прилежаща на нови кв.15а и кв.18 в участъка от о.т.113 до о.т.123 за създаване на нова улица по нови о.т.113а-о.т.113б- о.т.113в-о.т.97; заличаване на задънена улица по о.т.96-о.т.97; изменение на плана за улична регулация при о.т.96 за създаване на нова улица по нови о.т.96-о.т.97-о.т.116а; изменение на плана за улична регулация, прилежаща на кв.17 в участъка от о.т.95-о.т.98 до о.т.100 и от о.т.102-до о.т.93; м. „Толева махала“, район „Връбница“, зелените и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване с предвиждане на ново застрояване в нови УПИ VI-134 „търговско-административен комплекс, чисто производство, трафопост и изгребна яма“ в нов кв. 18 и УПИ I-2649 „за търговско-административен комплекс, безвредно производство, учебен комплекс, жилищно строителство, КОО, трафопост и пречиствателна станция“ в кв.17, м. „Толева махала“, район „Връбница“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ за водоснабдяване, канализация и електрификация и отразяване на сервитути в обхвата на плана, м. „Толева махала“, район „Връбница“.

След влизане в сила на заповедта, в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

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.

Решението и одобрения 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 съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Връбница“, 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 15.06.2023 г., Протокол № 78, точка 114 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-5572/07.06.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Георги Георгиев*