



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 537

на Столичния общински съвет

от 29.06.2023 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за м. „Къро“, район „Младост“ СО, кв. 12, нови УПИ I-9828,9923 „за ЖС“ и УПИ II- 9828 „за ЖС“ и кв. 12а, нови УПИ II-9856 „за ТП“, УПИ III-9828 „за ЖС и ОО“, УПИ XV-1137 „за жилища, магазини и офиси“; създаване на нова улица от о.т.304-о.т.305 (нова) до о.т.311 (нова); план-схеми на инженерната инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

С решение № 159/30.04.2020 г. на СОС е одобрен ПУП-ИПРЗ за кв.12 (нов) и кв.12а (нов), м. НПЗ „Изток - Къро“ и улична регулация. Съгласно решението в частта на нови УПИ II-414 „за жс“ в кв. 12 и нов УПИ II-414 „за обществено обслужване“ в кв. 12а, сигнирани в сив цвят, производството по одобряване на плана за регулация и застрояване продължава да бъде висящо поради липса на предварителни договори за прехвърляне на собственост по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ; производството по одобряване на ИПРЗ за нов УПИ III-414 „за обществено обслужване“, кв. 12а и проектна улица от от.304 до о.т.311, сигнирани в жълт цвят, също продължава да бъде висящо поради необходимостта от преработване на проекта и провеждане на необходимите процедури за одобряването му.

Във връзка с решение № 159/30.04.2020 г. на СОС и в съответствие със заповед № РД-09-50-522/03.07.2014 г. за разрешаване на градоустройствена процедура по възлагане № САГ16-ГР00-942-(35)/27.08.2020 г. на главния архитект, служебно е изработен ПУП в частта на висящото производство с оглед неговото довършване.

Към проекта са представени данни за проектиране от „Софийска вода“ АД с № ТУ-4107/27.8.2020 г., предварителни данни и становище от „БТК“ ЕАД №08-00-1892/31.08.2020 г., изходни данни и становище от „Топлофикация София“ ЕАД с № СГ-1293/04.09.2020 г., изходни данни от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД № 1203760706/31.08.2020 г.

Представени са план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“, „Топлоснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“.

Приложено е становище № ТУ-2531/07.05.2021 г. на „Софийска вода“ АД от проведен технически съвет от 10.06.2021 г., като план-схемите

са съгласувани със забележки за изпълнение на фаза инвестиционно проектиране.

Представено е геодезическо заснемане на дървесната растителност и оценка към ПУП - ИПРЗ.

Проектът е съобщен по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ с обявление в Държавен вестник бр. 36/13.05.2022 г.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-942-[62]/12.07.2022 г. от кмета на район „Младост“ е удостоверено, че в законоустановения едномесечен срок не са постъпили жалби и възражения.

С писмо изх. № РМЛ22-ВК08-1253/23.06.2022 г. е изразено положително становище от кмета на район „Младост“ по прецизираното застрояване в обхвата на нов УПИ III-9828 „за жилищно строителство и оо“, от кв. 12А, съгласно предложение с вх. № СОА22-ВК08-1253/23.06.2022 г.

Проектът е разгледан на заседание на РЕСУТ, съгласно т.1 от Протокол № 7/29.06. 2022 г. без забележки.

За нов УПИ I-9534, 9535, 9828 „за жилищно строителство“ от кв. 12 не е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3, ал. 5 от ЗУТ.

Проектът е разгледан в заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-59/13.09.2022 г., т. 7 със следните служебни изисквания и предложения: „В ПУП да се отрази влязла в сила заповед № РА50-333/01.04.2022 г. за контактен УПИ X-9858 „за жс, оо, пг и тп“ от кв. 12А, УПИ I-9534, 9535, 9828 да се изключи от обхвата на одобряване, тъй като не е представен предварителен договор, съгласно чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ. Приема предложението с вх. № СОА22-ВК08-1253/23.06.2022 г. за прецизиране на плана за застрояване за нов УПИ III-9828 „за жилищно строителство и оо“ от кв.12А. Прецизираното застрояване на УПИ III-9828 „за жилищно строителство и оо“, кв. 12-А за четливост на чертежа да се отрази, в прави цветове.

Да се представи заверка на документацията по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

Да се представи удостоверение от СГКК-София по чл. 65, ал. 5 от Наредба за ССПККР № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г.“.

В изпълнение на служебните предложения е представен допълнен и прецизиран проект по отношение на застрояването в нов УПИ III-9828 „за жилищно строителство и оо“, кв. 12А.

Представено е становище на ПКООСЗГ към СОС от проведено заседание на 13.12.2022 г. и заверена оценка и заснемане на растителността по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО от 18.01.2023 г. Представен е проект за изменение на КККР.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-310/06.02.2023 г. е постъпило възражение от „Транспортно обслужване“ ООД, като собственик на сграда в ПИ с идентификатор 68134.4081.9828, засегнат от предвижданията на плана.

Проектът заедно с постъпилото възражение е разгледан в заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-28/11.04.2023 г. т. 3, като е взето следното решение: „Във възражението вх. № САГ23-ГР00-310/06.02.2023 г. се твърди, че юридическо лице е собственик на сграда с идентификатор по ККР 68134.4081.9828.2. Към възражението няма представени документи за собственост и скици от СГКК-София. Желаете се да се потвърди в градоустройствено отношение сграда с идентификатор по ККР 68134.4081.9828.2.

Не се уважава. Към заявлението не са представени документи, доказващи собствеността. Няма представена скица от СГКК-София. Няма представено разрешение за строеж, узаконяване или удостоверение за търпимост.

Представена е заповед № САГ23-РА-30-214/27.03.2023 г., с която е наредено премахване на незаконен строеж сграда с идентификатор по ККР 68134.4081.9828.2.

Направено е служебно предложение: Да се представи удостоверение от СГКК по чл.65, ал.5 от Наредба за ССПККР № РД-02-20-5 от декември 2016 г.

Приема проекта. След изпълнение на служебното предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“ Представено е удостоверение № 25-161776/02.06.2023 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, с което е изпълнено служебното изискване от ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-28/11.04.2023 г. т. 3 .

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

С решение № 159/30.04.2020 г. на СОС е одобрен ПУП-ИПРЗ за кв.12 (нов) и кв.12а (нов), м. НПЗ „Изток - Къро“ и улична регулация.

Съгласно решението в частта на нови УПИ II-414 „за жс“ в кв.12 и нов УПИ II-414 „за обществено обслужване“ в кв. 12а, сигнирани в сив цвят, производството по одобряване на плана за регулация и застрояване продължава да бъде висящо поради липса на предварителни договори за прехвърляне на собственост по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ; производството по одобряване на ИПРЗ за нов УПИ III-414 „за обществено обслужване“, кв.12а и проектна улица от от.304 до от.311, сигнирани в жълт цвят, също продължава да бъде висящо поради необходимостта от преработване на проекта и провеждане на необходимите процедури за одобряването му.

Настоящият проект за ПУП-ИПРЗ е изготвен служебно в неодобрената с решение № 159/30.04.2022 г. част въз основа на възлагане № САГ16-ГР00-942-(35)/27.08.2020 г. на главния архитект на СО и в съответствие със заповед № РД-09-50-522/03.07.2014 г. за разрешаване на градоустройствена процедура.

Представен е акт за частна общинска собственост № 83 от 18.11.1996 г. и скица № 15-74613/27.08.2020 г. за ПИ с идентификатор 68134.4081.414

по КККР на м. „НПЗ Изток - м. Къро“, район „Младост“ (нов ПИ 68134.4081.9828).

Действащите подробни устройствени планове в обхвата на разработката са одобрени със следните административни актове: решение № 469 по протокол № 43/19.07.2013 г. на Столичен общински съвет; заповед № РД-09-50-1594/18.12.2008 г. на главен архитект на СО; заповед № РД-64-45/01.06.2011 г. на главен архитект на район „Младост“ СО; заповед № РД-09-50-1218/16.09.2008 г. на главен архитект на СО; заповед № РД-09-50-50-496/09.11.2001 г. на главен архитект на СО; заповед № РД-09-50-844/10.07.2006 г. на главен архитект на СО; заповед № РД-09-50-206/26.02.2007 г. на главен архитект на СО; заповед № РД-09-50-182/08.02.2006 г. на главен архитект на СО, решение № 159/30.04.2020 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и заповед за изменение № КД-14-22-351/12.03.2013 г. на началника на СГКК-София. С проект № 01-670101/16.11.2022 г. за ПИ с идентификатори 68134.4081.9534 и ПИ 68134.4081.9435 е образуван нов ПИ с идентификатор 68134.4081.9923.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда довършване на висящото производство по решение № 159/30.04.2020 г. на СОС.

С проекта за изменение на плана за регулация се изменят граници на УПИ II-414 „за жилищно строителство“ и УПИ III „за държавно военно издателство“, кв. 12 и кв. 12а (остатъчни след одобряването на ПУП с решение № 159/30.04.2020 г. на СОС), като се образуват нов УПИ II- 9828 „за жилищно строителство“ и нов УПИ I-9923,9828 „за жилищно строителство“ в кв. 12 и нов УПИ III-9828 „за жилищно строителство и оо“ за част от ПИ с идентификатор 68134.4081.9828 и нов УПИ II-9856 „за тп“ в кв. 12а. За привеждане на общата регулационна граница между УПИ XV и нов УПИ III в кв. 12а по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.4081.9828 се изменят границите на УПИ XV-1137 „за жилища, магазини и офиси“ като се създава нов УПИ XV-1137 „за жилищно строителство, магазини и офиси“.

Изменя се плана за улична регулация между о.т.33 (съществуваща) и о.т.34 (съществуваща), ул. „Петър Мутафчиев“ за откриване на нова улица от о.т.304 - о.т.305 (нова) до о.т.311( нова).

За одобряването на проекта за ИПР е налице основанието в чл. 15, ал. 1, изречение последно във връзка с чл. 134, ал 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно отреждането на новите УПИ за имотите по действащата кадастрална карта и изменението на уличната регулация, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждане на регулационните граници по имотни, както и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на Столична община като собственик

на имот 68134.4081.9828 относно начина му на урегулиране в отделни УПИ и конкретното им предназначение.

Нов УПИ I-9923,9828 „за жилищно строителство“ от нов кв. 12 се образува от част от ПИ 68134.4081.9923 и част от ПИ 68134.4081.9828.

Тъй като в УПИ попадат поземлени имоти, собственост на различни лица, едно от които е Столична община, за одобряване на ПУП-ИПР е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

Предвид липсата на предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, ПУП-ИПР за УПИ I-9923,9828 „за жилищно строителство“ от кв. 12 не се одобрява, като производството в тази му част продължава да бъде висящо.

Лицето (изходът) към улица на новите УПИ се осигурява по действащата улична регулация и по новопроектираната улица от о.т. 304-о.т.305 до о.т. 311, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С изменението на плана за застрояване се предвиждат в границите на нов УПИ III-9828 „за жилищно строителство и оо“ от нов кв. 12а да се разположат две сгради, ниско застрояване (М с Нкк=3.50 м.) по смисъла на чл. 23, ал. 1, т. 1 от ЗУТ с функция за магазин и за трафопост и високо застрояване (М/Г+15 с Нкк≤48 м.) по смисъла на чл. 23, ал. 1, т. 3 от ЗУТ. Предвидените сгради за трафопост в нов УПИ II-9856 и трафопост в УПИ III-9828 са свързано разположени на страничната обща регулационна граница. Застрояването в УПИ III-9828 „за жилищно строителство и оо“ и нов УПИ II-9856 „за ТП“ от нов кв. 12а е разположено, като са спазени нормите на чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ. Спазена е нормата на чл. 32, ал. 1, ал. 2 във връзка с чл. 32, ал. 3 от ЗУТ през прилежащите улици и през дъно на УПИ.

Новопредвиденото застрояване в нов УПИ I-9923, 9828 „за жилищно строителство“ и нов УПИ II-9828 „за жилищно строителство“ от нов кв. 12 е високо свързано на страничната им обща регулационна граница, като калканната стена е покрита в хоризонтално и вертикално отношение.

Застрояването в УПИ I е с преход в етажността М/Г, М/Г+5 с Нкк≤18.0м. и М/Г, свързано със застрояването в УПИ IV-1327 „за административно обслужване и складове“. Застрояването в УПИ II е с преход в етажността М/Г, М/Г+5 с Нкк≤18.0м. и М/Г+8 с Нкк≤28.0м. Спазена е нормата на чл. 31, ал. 2, ал. 5 от ЗУТ. Спазена е нормата на чл. 32, ал. 1, ал. 2 във връзка с чл. 32, ал. 3 от ЗУТ през прилежащите улици и през дъно на УПИ.

Предвидени са подземни гаражи в новите УПИ в нов кв. 12 и нов кв. 12а, с което е изпълнена нормата на чл. 43 от ЗУТ.

Основание за одобряване на ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ за имотите - общинска собственост и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ за останалите имоти.

Съгласно предвиждането на ОУП на СО, кв. 12 (нов) и кв. 12а (нов), м. „НПЗ Изток – м. Къро“, район „Младост“ СО попадат в устройствена

зона „Смесена многофункционална зона” (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност).

Предвид горното, предназначението на новообразуваните УПИ и предвиденото в тях застрояване е допустимо и съответства на ОУП на СО.

Представени са план-схеми на инженерната инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“, част „Топлоснабдяване“, по част „Водоснабдяване и канализация“.

Представени са изходни данни за проектиране и съгласуване с експлоатационните предприятия и дружества: „Топлофикация София“ ЕАД № СГ-1293.04.09.2020 г. , изходни данни от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД № 1203760706/31.08.2020 г., „Софийска вода“ АД № ТУ-4107/27.8.2020 г. , предварителни данни и становище от „БТК“ ЕАД №08-00-1892/31.08.2020 г. Представено е становище от технически съвет, проведен на 10.06.2021 г., с което се съгласуват план-схемите със забележка за изпълнение на следващ етап-инвестиционно проектиране.

Представени са надлъжни и напречни профили на новопроектираната улица от о.т.304-о.т.305 до о.т. 311.

Представено е становище на ПКООСЗГ към СОС от проведено заседание на 13.12.2022 г. и заверена оценка и заснемане на растителността от отдел „Благоустройствени дейности“ на дата 18.01.2023 г., с което е спазено изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 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 със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Предложеният проект е в съответствие с изискванията на материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им и е спазена процедурата по допускане и обявяване.

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 136, ал. 1 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. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл.

21, ал. 2, чл. 31, ал. 1, 2, 4 и 5, чл. 32, чл. 35, ал. 2, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, т. 12 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-59/13.09.2022 г. т. 7 и № ЕС-Г-28/11.04.2023 г., т. 3

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

#### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на кв.12 и кв.12а, м. „НПЗ Изток-м. Кърво“, район „Младост“. Изменение на план за улична регулация между о.т.33 (съществуваща) и о.т.34 (съществуваща), ул. „Петър Мутафчиев“ и откриване на нова улица от о.т.304-о.т.305 (нова) до о.т.311( нова). **За кв.12:** Изменение границите на УПИ П-414 „за жилищно строителство“ и УПИ П-9828 „за жилищно строителство“ за създаване на нов УПИ П-9828 „за жилищно строителство“. **За кв.12а:** Заличаване на УПИ П-9828 „за жилищно строителство“ и създаване на нов УПИ П-9828 „за жилищно строителство и оо“ за част от ПИ с идентификатор 68134.4081.9828 и нов УПИ П-9856 „за тп“ и свързаното с това изменение на границите на УПИ XV-1137 „за жилища, магазини и офиси“ по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.4081.1137 за създаване на нов УПИ XV-1137 „за жилища, магазини и офиси“. Измененията са изобразени в проекта по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване на м. НПЗ „Изток“, м. „Кърво“, район „Младост“ СО с предвиждане на ново застрояване в нов УПИ П-9856 „за тп“, нов УПИ П-9828 „за жилищно строителство и оо“ в кв. 12а и с предвиждане на ново застрояване в нов УПИ П-9923, 9828 „за жилищно строителство“ и нов УПИ П-9828 „за жилищно строителство“ в кв. 12, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния до регулационните граници и между сградите, включително през улица и дъно.

3. План-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ на м. НПЗ „Изток“, м. „Кърво“, район „Младост“ СО, кв.12 и кв.12а по следните части: „Електроснабдяване“, „Топлоснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“.

4. От обхвата на изменението на плана за регулация на м. НПЗ „Изток“, м. „Кърво“, район „Младост“ СО, кв. 12, планът за регулация на нов УПИ П-9923, 9828 „за жилищно строителство“ не се одобрява с настоящото решение поради непредставяне на предварителен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ, като производството в тази част продължава да бъде висящо.

Производството по одобряване на план за регулация за нов УПИ I-9923, 9828 „за жилищно строителство“, кв.12 може да бъде продължено след сключване на предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл.15, ал.5 от ЗУТ.

Планът за застрояване на м. НПЗ „Изток“, м. „Къро“, район „Младост“ СО, кв.12, нов УПИ I-9923, 9828 „за жилищно строителство“ може да се прилага след приключване на процедурата по одобряване на ПУП - ИПР за него.

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 „Младост“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 29.06.2023 г., Протокол № 79, точка 16 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-5758/13.06.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*