



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

10.6.2025 г.



X САГ23-ГР00-2935-[16]/10....
РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>,
office@sofia-agk.com

ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: 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“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

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

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС. Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -ИПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС, ИПРЗ-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

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.

На основание чл. 68, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г., изменена и допълнена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на кмета на Столична община, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (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“.

В обхвата на плана не попадат имоти - общинска собственост.

Във връзка с текущото разпределение на внесените доклади за разглеждане от постоянните комисии към Столичния общински съвет, Ви информирам, че част от проектите за подробни устройствени планове, внесени с доклад от главния архитект на Столична община, вече са били обсъждани в съответните комисии при предходни внасяния. По тях са дадени положителни становища, като не е настъпила промяна в съдържанието на материалите, с изключение на отделни случаи, при които са направени технически редакции, свързани единствено с промени в името на вносителя.

С оглед избягване на повторно разглеждане на идентични материали, предлагам да бъде извършена проверка на **настоящия доклад**, както и на **всички други случаи**, при които:

- няма съдържателни изменения,
- са получени положителни становища от съответните комисии, и
- направените корекции се отнасят единствено до името на вносителя,

с цел **да не бъдат включвани повторно в дневния ред на постоянните комисии**, освен ако не е предвидено друго с изрично решение на СОС.

Предложението има за цел да улесни и ускори придвижването на административните процедури по издаване на съответните административни актове, с оглед по-ефективното административно обслужване на гражданите.

Към писмото са приложени:

1. Доклад

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС. Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -ИПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС, ИПР3-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

2. Проект за решение;
3. Проект за ПУП- план-извадка на ИПРЗ;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-59/17.09.2024 г. по т. 9;



Доклад2935.docx



Проект за решение.docx

1.



ИПР.PDF

2.



ИПРЗ.PDF

3.

4. [Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-59/17.09.2024г. по т.9](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=KwtspdwpgbY=>

ВНОСИТЕЛ:

10.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“

арх. Димитър Токов – Началник отдел „УП“

Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Наско Петков – Главен експерт в отдел „УП“

инж. Юлия Костова – Специалист в отдел „УП“

Мая Кръстанова – Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС. Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -ИПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС, ИПРЗ-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
<https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: 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“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

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 възгледвуокис" и УПИ II-1105 "за адм. и складова дейност", кв. 8.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-2935-/3/03.04.2024 г. е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план - 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 КKKP 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-50-982/23.10.1995 г. 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 кадастър (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 по 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 $h \leq 3.60$ м. 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 ИПРЗ от компетентния за това орган, внесеният 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.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г., изменена и допълнена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на кмета на

Столична община във връзка с 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 ОЕСУТ предлагам на Столичен общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план - план-извадка за изменение на план за регулация и застрояване.

ВНОСИТЕЛ:

10.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов - Директор дирекция „ТП“

арх. Димитър Токов - Началник отдел „УП“

Милена Иванова - Директор дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Наско Петков - Главен експерт в отдел „УП“

инж. Юлия Костова - специалист в отдел „УП“

Мая Кръстановна - Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет

от 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“.

Мотиви: 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;

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

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 възгледвуокис“ и УПИ II-1105 „за адм. и складова дейност“, кв. 8.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-2935-/3/03.04.2024 г. 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 № **25-138978/23.05.2024**г. за приемане на проекта за изменение на КKKP 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

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

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-50-982/23.10.1995 г. 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 кадастър (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 предназначението 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 по 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.

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

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 $h \leq 3.60$ м. 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 КKKP, 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 ИПРЗ от компетентния за това орган, внесеният 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.

Правни основания за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 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,

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

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 ОЕСУТ

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ 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 и линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи.

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 2025 г., Протокол № от

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

....2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Директор на Дирекция „Правно-
нормативно обслужване“ към
Направление
„Архитектура и
градоустройство“

14.5.2025 г.

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ"

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Богдана Панайотова – Главен архитект на СО
арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“
арх. Димитър Токов – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Наско Петков – главен експерт в отдел „УП“
Инж. Юлия Костова – специалист в отдел „УП“
М.Кръстановна - главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“