



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

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

20.2.2025 г.



X САГ23-ГР00-1985-[14]/20....
РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КKKP, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на ул. „Проф. Иван Странски“, в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 46, район „Студентски“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-1985-[12]/22.10.2024 г. в Столичен общински съвет е предоставен доклад, регистриран под вх. № СОА24-ВК66-9201/22.10.2024 г., относно одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КKKP, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на ул. „Проф. Иван Странски“, в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 46, район „Студентски“.

С писмо с вх. № САГ23-ГР00-1985-[13]/11.02.2025 г. от СОС, цитираният доклад е върнат в НАГ за препотвърждаване.

В тази връзка, на основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС актуализиран доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно ПИ с

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 -

Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ и ИПУР - 4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС.

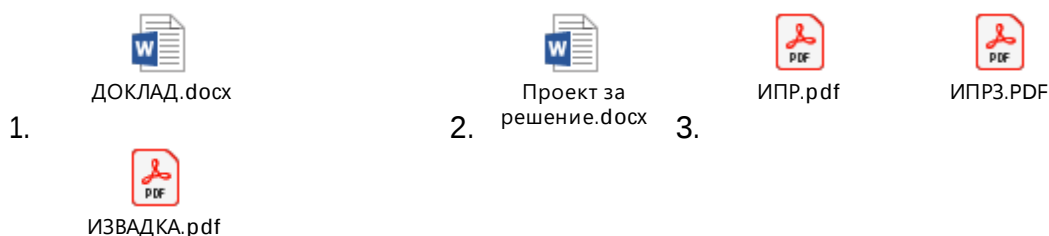


Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ и ИПУР на ул. „Проф. Иван Странски“, в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 46, район „Студентски“.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план.
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г -33/21.05.2024 г., т. 4 от дневния рег.



4. ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г -33/21.05.2024 Г.

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=9lsFrvhCxHE=>

ВНОСИТЕЛ:

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*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 -
Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ и ИПУР - 4 бр. оригинали и две цветни копия 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

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“

арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отгел „УП“

инж. Александра Ливадкина – Младши експерт в отгел „УП“

Мария Механджиева – Главен юриконсулт в дирекция „ГППНКН“

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 -
Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ и ИПУР - 4 бр. оригинали и две цветни копия за архива
на СОС.*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, [nag.sofia.bg](mailto:office@sofia-agk.com), office@sofia-agk.com

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Стефан Аспарухов – Вр. И. Д. главен Архитект на Столична община и
Директор на Дирекция „Териториално планиране“ към Направление „Архитектура и
градоустройство“ СО

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на ул. „Проф. Иван Странски“, в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 4б, район „Студентски“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985/09.08.2023 г., подадено от „Аквamarinинвест“ ЕООД с управител Герасим Михайлов, с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ИПРЗ в обхвата на УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ и ИПУР, район „Студентски“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-596/29.08.2023 г. на главния архитект на СО.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-1985-[2]/07.09.2023 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Студентски“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо с вх. САГ23-ГР00-1985-[3]/07.11.2023 г. от главния архитект на район „Студентски“ са предоставени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законовия срок няма постъпили жалби.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-1985-[4]/20.02.2024 г. от „Аквamarinинвест“ ЕООД е внесен проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ и ИПУР между о.м. 1 и о.м. 2а, район „Студентски“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласуване със „Софийска вода“ АД от 03.01.2024 г., по изх. данни с вх. № ТУ-6718/24.11.2023 г. и от „ЕРМ Запаг“ ЕАД от 21.12.2023 г.

Представен е проект, съгласуван с „Метрополитен“ ЕАД от 14.02.2024 г., както и мотивирано предложение за транспортен достъп и организация на движението при начален и краен етап, съгласуван със СДВР-отдел „Пътна полиция“ и Дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-1985-[5]/26.03.2024 г. подробният устройствен план е изпратен на кмета на район „Студентски“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо с вх. № САГ23-ГР00-1985-[6]/29.04.2024 г. на Кмета на район „Студентски“, проекта за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985-[7]/16.05.2024 г. по преписката е представена документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата висока дървесна растителност, заверена от компетентния орган в НАГ на 02.07.2024 г., с условие дърветата с № 1,2,3,4,5,6 да се компенсират 1:3, дърветата № 11, 12 да се компенсират 1:1 в имота, или на място, указано от районната администрация.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-33/21.05.2024 г., т. 4 от дневния ред, със служебни предложения за представяне на допълнителни документи.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-1985-[9]/08.07.2024 г. копие на протокола е изпратено до заявителите за сведение и изпълнение, като са дадени допълнителни указания за съгласуване на ПУП, във връзка с представен преработен проект за ПУП - специализиран план по чл. 111, ал. 1 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за трасе на метрополитен и прилежащи метростанции, разрешен със заповед № РА50-983/23.12.2021 г. на главния архитект на СО.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ, със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985-[10]/26.08.2024 г. по преписката са представени коригирани проекти, удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР, както и актуализирано съгласуване с „Метрополитен“ ЕАД от 26.07.2024 г.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985-[11]/24.09.2024 г. по преписката са представени допълнени проекти за ИПРЗ и ИПУР за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“,

и ИПУР на ул. „Проф. Иван Странски“, в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 46, район „Студентски“.

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

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересованото лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Аквamarinинвест“ ЕООД – собственик на ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по ККР, което се установява от приложените документи за собственост, скици, издадени от СГКК – гр. София и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Действащият ПУП за местността е одобрен с Решение № 696 по протокол № 114/19.07.2007 г. на СОС, поправено с Решение № 851 по протокол № 117/13.09.2007 г. на СОС, заповед № РД-09-50-245/21.02.2011 г. и заповед № РА50-57/31.01.2020 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. и заповед № РД-18-73/17.11.2021 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и скиците, издадени от САГКК.

Проектът за ИПР на УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ е в обхват на ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по ККР и има за цел обединяване на имотите, за създаване нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“.

Новообразуваният УПИ е урегулиран по външните имотни граници, с изключение на части от ПИ с идентификатор 68134.1607.7083 в северна и западна посока, които се отделят, с цел съобразяване с проектното трасе на метروполитен съгласно изработен ПУП – специализиран план по чл. 111, ал. 1 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за трасе на метрополитен и прилежащи метростанции, разрешен служебно със заповед № РА50-983/23.12.2021 г. на главния архитект на СО.

Горното, както и необходимостта от осигуряване на вход/изход към обекта, води до изменение на прилежащата улична регулация в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 46.

Имотите, попадащи в състава на нов УПИ I са собственост на едно и също лице, във връзка с което за одобряване на проекта не е необходимо представяне на договор по смисъла на чл. 15 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ се осигурява по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастралната карта за територията относно отреждането на УПИ за имотите в КК, и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно

обединяване на имотите в общ УПИ и определяне на конкретното му предназначение.

С проекта за ИПЗ в нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“ от кв.1 се предвижда реализиране на нежилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като средноетажно по характер застрояване, с макс. Нкк=15 м.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници и чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за изискващото се минимално разстояние между съседни сгради през улица.

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

По ОУП на СО/2009 г. имотите – предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която предвиденото предназначение и ново застрояване са допустими.

Показателите на застрояване, отразени в матриците върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 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.

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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, същият е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост за улица – обект на публичната общинска собственост.

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 ЗОС, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 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. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 и ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 32, ал. 1

от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона „Смф“ по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/21.05.2024 г., т. 4 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“

арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отгел „УП“

инж. Александра Ливадкина – Младши експерт в отгел „УП“

Мария Механджиева – Главен юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ 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

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на ул. „Проф. Иван Странски“, в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 4б, район „Студентски“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985/09.08.2023 г., подадено от „Аквamarinинвест“ ЕООД с управител Герасим Михайлов, с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ИПРЗ в обхвата на УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ и ИПУР, район „Студентски“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-596/29.08.2023 г. на главния архитект на СО.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-1985-[2]/07.09.2023 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Студентски“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо с вх. САГ23-ГР00-1985-[3]/07.11.2023 г. от главния архитект на район „Студентски“ са предоставени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законовия срок няма постъпили жалби.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-1985-[4]/20.02.2024 г. от „Аквamarinинвест“ ЕООД е внесен проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ и ИПУР между о.т. 1 и о.т. 2а, район „Студентски“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласуване със „Софийска вода“ АД от 03.01.2024 г., по изх. данни с вх. № ТУ-6718/24.11.2023 г. и от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 21.12.2023 г.

Представен е проект, съгласуван с „Метрополитен“ ЕАД от 14.02.2024 г., както и мотивирано предложение за транспортен достъп и организация на движението при начален и краен етап, съгласуван със СДВР-отдел „Пътна полиция“ и Дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-1985-[5]/26.03.2024 г. подробният устройствен план е изпратен на кмета на район „Студентски“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо с вх. № САГ23-ГР00-1985-[6]/29.04.2024 г. на Кмета на район „Студентски“, проекта за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985-[7]/16.05.2024 г. по преписката е представена документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата висока гървесна растителност, заверена от компетентния орган в НАГ на 02.07.2024 г., с условие гървета с № 1,2,3,4,5,6 да се компенсират 1:3, гървета № 11, 12 да се компенсират 1:1 в имота, или на място, указано от районната администрация.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-33/21.05.2024 г., т. 4 от дневния ред, със служебни предложения за представяне на допълнителни документи.

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-1985-[9]/08.07.2024 г. копие на протокола е изпратено до заявителите за сведение и изпълнение, като са дадени допълнителни указания за съгласуване на ПУП, във връзка с представен преработен проект за ПУП - специализиран план по чл. 111, ал. 1 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за трасе на метрополитен и прилежащи метростанции, разрешен със заповед № РА50-983/23.12.2021 г. на главния архитект на СО.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ, със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985-[10]/26.08.2024 г. по преписката са представени коригирани проекти, удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР, както и актуализирано съгласуване с „Метрополитен“ ЕАД от 26.07.2024 г.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1985-[11]/24.09.2024 г. по преписката са представени допълнени проекти за ИПРЗ и ИПУР за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, и ИПУР на ул. „Проф. Иван Странски“, в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 46, район „Студентски“.

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

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересованото лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Аквamarinинвест“ ЕООД – собственик на ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР, което се установява от приложените документи за собственост, скици, издадени от СГКК – гр. София и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Действащият ПУП за местността е одобрен с Решение № 696 по протокол № 114/19.07.2007 г. на СОС, поправено с Решение № 851 по протокол №

117/13.09.2007 г. на СОС, заповед № РД-09-50-245/21.02.2011 г. и заповед № РА50-57/31.01.2020 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. и заповед № РД-18-73/17.11.2021 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и скиците, издадени от САГКК.

Проектът за ИПР на УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“ е в обхват на ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КККР и има за цел обединяване на имотите, за създаване нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“.

Новообразуваният УПИ е урегулиран по външните имотни граници, с изключение на части от ПИ с идентификатор 68134.1607.7083 в северна и западна посока, които се отделят, с цел съобразяване с проектното трасе на метروполитен съгласно изработен ПУП – специализиран план по чл. 111, ал. 1 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за трасе на метрополитен и прилежащи метростанции, разрешен служебно със заповед № РА50-983/23.12.2021 г. на главния архитект на СО.

Горното, както и необходимостта от осигуряване на вход/изход към обекта, води до изменение на прилежащата улична регулация в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 4б.

Имотите, попадащи в състава на нов УПИ I са собственост на едно и също лице, във връзка с което за одобряване на проекта не е необходимо представяне на договор по смисъла на чл. 15 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ се осигурява по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастралната карта за територията относно отреждането на УПИ за имотите в КК, и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно обединяване на имотите в общ УПИ и определяне на конкретното му предназначение.

С проекта за ИПЗ в нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“ от кв. 1 се предвижда реализиране на нежилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като средноетажно по характер застрояване, с макс. Н_{кк}=15 м.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници и чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за изискващото се минимално разстояние между съседни сгради през улица.

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

По ОУП на СО/2009 г. имотите – предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на

Столичната община (ЗУЗСО), в която предвиденото предназначение и ново застрояване са допустими.

Показателите на застрояване, отразени в матриците върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 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.

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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, същият е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост за улица – обект на публичната общинска собственост.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 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. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 и ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона „Смф“ по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/21.05.2024 г., т. 4 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация за УПИ I-3819 „за ОО и хипермаркет“, относно ПИ с идентификатори 68134.1607.7083 и 68134.1607.3819 по КKKP, за създаване на нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, урегулиран по външните имотни граници на двата имота, с изключение на части от ПИ с идентификатор 68134.1607.7083 в северна и западна посока, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, район „Студентски“, по зелените и кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация на ул. „Проф. Иван Странски“ в участъка между о.т. 1 и о.т. 2а и между о.т. 1 и о.т. 4б, по кафявите линии и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване за нов УПИ I-3819,7083 „за ОО и хипермаркет“, кв. 1, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, район „Студентски“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица,

съгласно приложения проект.

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.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (pag.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 обнародването.

Жалбите се подават в район „Студентски“ и се изпращат в Административен съд София-град 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 № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал: директор на дирекция
„Правно-нормативно обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

18.2.2025 г.

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
„ПНО“

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“

арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отгел „УП“

инж. Александра Ливадкина – Младши експерт в отгел „УП“

Мария Механджиева – Главен юриконсулт в дирекция „ГППНКН“