



бул. "Ал. Стамболийски" 62
тел. : 02/ 9802207,
02/ 9802543, 02/ 9802885

№ Към РВЕ20-ГР00-66-[10]
от 14.01.2022 г.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр.СОФИЯ 1303, бул."Ал.Стамболийски",№62

тел.9814364, ф.9870794

Във връзка с преписка в р-н „Възраждане“ № РВЕ20-ГР00-66(7)/20.12.2021 г. за провеждане на процедура на основание чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3/21.12.2015 г. на МРРБ, изм. и доп. ДВ, бр. 78 от 2020 г. и допълнително заявление-обосновка от Организация на Евреите в България „Шалом“ вх. № РВЕ20-ГР00-66(9)/13.01.2022 г., след извършена проверка и анализ на всички съотносими по случая строителни книжа и документи се изготви настоящата

ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКА ОЦЕНКА

на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение в УПИ I за училище, кв. 1656, м. „Зона Б-18“, съгласно ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-557/30.07.2019 г. на Главния архитект на СО

Беше извършено обследване на поземления имот с цел установяване на възможност за намаляване на разстоянията, определени по ал. 3, т. 3 от Наредба № РД-02-20-3/2015 г. на МРРБ, съответно до 5 м по б. „а“ и до 3 м по б.б. „б“ и „в“. Намалени разстояния са допустими в застроени урбанизирани територии, на основание чл. 26, ал. 6 от цитираната наредба, с решение на Столичен Общински Съвет.

Теренът е разположен в урбанизирана територия - централната част на града, между жилищните комплекси „Зона Б-18“ и „Света Троица“.

УСТРОЙСТВЕН СТАТУТ НА ТЕРЕНА

Поземленият имот с идентификатор 68134.303.341 по КККР на р-н „Възраждане“ е урегулиран като УПИ I за училище, кв.1656, м. „Зона Б-18“ с ПУП - ПРЗ, одобрен със Заповед № РА50-557/30.07.2019 г. на Главния архитект на София. УПИ I за училище, кв.1656, м. „Зона Б-18“ е с площ 8 239,00 м² съгласно комбинирана скица на „ГИС – София“ ЕООД.

Поземлен имот 68134.303.341 е частна общинска собственост с площ 8 238,00 м² съгласно АОС № 1576/09.12.2019 г.

УСТРОЙСТВЕН СТАТУТ НА СГРАДИТЕ

В поземлен имот с идентификатор 68134.303.341, урегулиран като УПИ I за училище, кв.1656, м. „Зона Б-18“ по действащия ПУП, р-н „Възраждане“, няма строежи, теренът е разчистен.

ПРЕДВИЖДАНИЯ НА ПУП

Съгласно действащия план за застрояване – ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № РА50-557/30.07.2019 г. на Главния архитект на София, в УПИ I за училище, кв.1656, м. „Зона Б-18“ се предвижда училищна сграда с височина до 20 м, при плътност на застрояване до 40%, коефициент на интензивност на застрояване до 1,20 и минимална площ за озеленяване – 20%.

Планът за застрояване предлага сравнително компактно решение - свободностояща конфигурация за училищна сграда и допълнително тяло за административно-обслужваща сграда при свързано застрояване със съседния от север УПИ VIII ⁸⁰ за ОО и ЖС.

Към момента на изготвяне на плана няма разчет за броя на децата и степените на обучение.

С Решение № 28 от 19.12.2019 г. на СОС е дадено съгласие за учредяване на безвъзмездно и безсрочно право на строеж на Организация на евреите в България „Шалом“ за изграждане на училищен комплекс при изпълняване на устройствените показатели, определени с действащия ПУП.

Със заявление до р-н „Възраждане“ № РВЕ20-ГР00-66(7)/20.12.2021 г. от Организация на евреите в България „Шалом“ във връзка с реализиране на инвестиционните намерения, е изразено желание за играждане на цялостен учебен комплекс, обхващащ училище с трите курса на обучение – начален, среден и горен, обвързано с предучилищни групи и детска градина с градински и яслени групи. Заявеното желание е за училищен корпус за 384 ученика, разпределени в по две паралелки на клас (общо 24 паралелки), и детска градина за 112 деца в две яслени, 3 градински и 2 предучилищни групи.

Тази програма изисква промяна във функционалното и планировъчно решение на училищния комплекс, осигуряване на необходимите помещения за спорт и детски площадки и игрища на открито. Специфичните изисквания за ориентация на отделните видове помещения, групирането им по функционално предназначение, защитата от шум, икономията на енергия и топлосъхранение и редица още фактори предполагат по-раздвижена планова схема на застрояване. В тази връзка, за по-ефективно и икономически целесъобразно ползване на имота, и за постигане на сграда, съответстваща на всички образователни, здравни и технически норми, би било удачно да се ползват възможностите, предоставени с измененията в Наредба № РД-02-20-3 на МРРБ от 2020 г., а именно новата алинея 6 на чл. 26 за разполагане на учебни помещения, спални и занимални на намалени отстояния от регулационните линии.

Теренът за училище е разположен в отдавна изградена и утвърдена жилищна среда. За конкретния имот допускането на намалени отстояния не би влошило експлоатационните качества на комплекса и с оглед заобикалящите го от юг и изток улици от най-нисък клас (VI – обслужващи). Те са тесни, по тях няма интензивно движение и не създават предпоставки за пътни инциденти. От запад имотът граничи с локалното платно на бул. „Димитър Петков“, където също няма интензивно движение.

Към технико-икономическата оценка са приложени:

1. АОС № 1576/09.12.2019 г.
2. Скица на поземлен имот № 15-807694-03.09.2019 г.
3. Заповед № РВЕ19-РД09-269/06.12.2019 г. на Кмета на р-н „Възраждане“
4. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност от „ГИС – София“ ЕООД
5. ПРЗ за кв. 1656, м. „Зона Б-18“, одобрен със Заповед № РА50-557/30.07.2019 г. на Главния архитект на СО
6. Заповед № РА50-557/30.07.2019 г. на Главния архитект на СО.
7. Решение № 28 от 19.12.2019 г. на СОС

Приложение: съгласно текста.

АРХ. ЛЮДМИЛА ГАВАЗОВА
ГЛ. АРХИТЕКТ НА Р-Н „ВЪЗРАЖДАНЕ“



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ" ОБЛАСТ СОФИЯ-ГРАД



УТВЪРЖДАВАМ:
Кмет на Столична община
ПОРДАНКА АСЕНОВА ФАНДЪКОВ
(подпис и печат)

Внесване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

ОДОБРЯВАМ:
Кмет: САВИНА С. АВОВА
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
..... М. Стоянов
(име, фамилия)

АКТ № 1576
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 1296

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.12.2019 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 16, ал. 6 от ЗУТ, Заповед № РВЕ19-РД09-269 06.12.2019г. на Кмета на район "Възраждане", Заповед № СОА17-РД09-622 19.06.2017г. на Кмета на Столична община, Заповед № РА50-557/30.07.2019г. на Гл. архитект на Столична община и Заповед № РД-18-32.01.04.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК <i>Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС</i>
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 68134.303.341/мееет осем едно три четири точка три нула три точка три четири едно/, с площ 8238 /осем хиляди двеста тридесет и осем/ кв.м., представляващ УПИ-1 /урегулиран поземлен имот едно/за училище, кв. 165б /сто шестдесет и пет/, м. "Градека Част Зона Б-18" тире осемнадесет/, район "Възраждане" СО, одобрен със Заповед № РА50-557/30.07.2019г на Гл. архитект на Столична община
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА	Административен адрес: гр. София, район "Възраждане", бул. "Димитър Петков", ул. "Цар Симеон", о.к. 35 - о.к. 37 - о.к. 38 - о.к. 39 Устройствен статут: местност "Зона Б-18", кв. 165 б, УПИ-1 за училище, ПИ № 41 по план

	олобрен със Заповед № РА50-557/30.07.2019г. на Гл. архитект на Столична община Устройствена зона: Оо
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север: УПИ II-78, 81 за ОО и ЖС, УПИ V- 83 за ОО и ЖС, УПИ VI- 84 за ОО и ЖС, УПИ VII- 77 за ОО и ЖС и УПИ VIII- 80 за ОО и ЖС Изток: бул. "Димитър Петков" и УПИ II- 78, 81 за ОО и ЖС Юг: улица Запад: улица
6. ДАГЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. ПОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №1464/06.11.2017г.; АОС № 1301/10.01.2013г.; АОС № 244/27.03.1998г., Заповед № РВБ19-РД09- 269/06.12.2019г. на Кмета на район "Възраждане"
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: СО - район "Възраждане"	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Мариана Петрова Терзийска - Ст.експерт отдел "УОС, ЖФ, РКГД" –	(Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Акът е съставен съгласно скица № 15-1124718-10.12.2019г. на АГКК	



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

стр. 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАПА" №1, 02/8188383, 02/8188338;
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-807694-03.09.2019 г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.303.341

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-32/01.04.2016 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

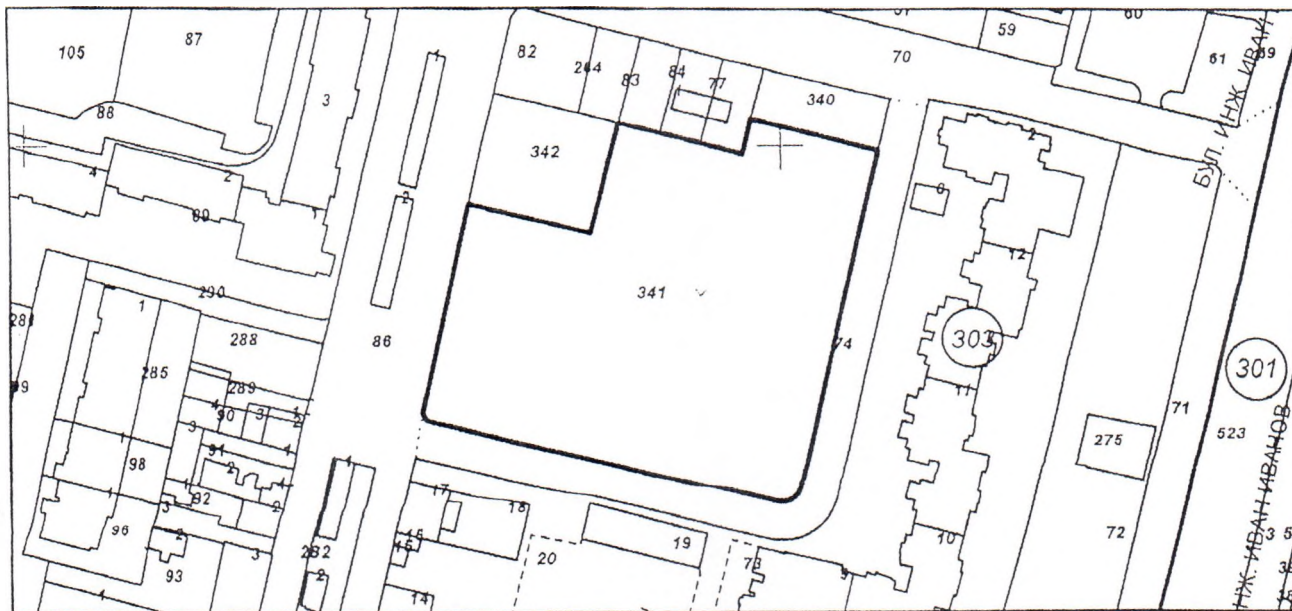
Адрес на поземления имот: гр. София, район Възраждане

Площ: 8238 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За обект комплекс за образование

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предходен идентификатор: 68134.303.283; 68134.303.80; 68134.303.78

Номер по предходен план: квартал: 1656, парцел: I

Съседи 68134.303.86, 68134.303.74, 68134.303.340, 68134.303.77, 68134.303.84, 68134.303.83,
68134.303.264, 68134.303.342

Собственици:
няма данни

Носители на други вещни права:
няма данни

Скица № 15-807694-03.09.2019 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-396852-02.09.2019 г.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
/инж.Александра Петрова/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

гр. СОФИЯ 1303, бул. "Ал. Стамболийски", №62

тел. 9814364, ф. 9870794

ЗАПОВЕД

№ РВЕ19-РД09-269/06.12.2019г.

Представен е доклад от главния архитект на р-н „Възраждане“ № РВЕ19-ВК91-318/06.12.2019 г. с предложение за издаване на заповед на основание чл. 16, ал. 6 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

По преписката е представена служебна скица № 15-807694-03.09.2019 г. от СГКК – гр. София за поземлен имот с идентификатор 68134.303.341 по КККР на район „Възраждане“ - Столична община, одобрена със Заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, и комбинирана скица за пълна или частична идентичност на урегулиран поземлен имот (УПИ) I за училище, кв. 1656, м. „Градска част Зона Б-18“.

Подробният устройствен план ПРЗ на УПИ I за училище, УПИ II 78, 81 за ОО и ЖС, УПИ III 82 за ОО и ЖС, УПИ IV 82 за ОО и ЖС, УПИ V 83 за ОО и ЖС, УПИ VI 84 за ОО и ЖС, УПИ VII 77 за ОО и ЖС и УПИ VIII 80 за ОО и ЖС, кв. 1656, м. „Градска част Зона Б-18“, р-н „Възраждане“ – СО е изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ и е одобрен със Заповед № РА50-557/30.07.2019 г. на Главния архитект на Столична община, която е влязла в сила.

Съгласно АОС (частна) № 1464/06.11.2017 г. поземлен имот пл. № 41 с идентификатор 68134.303.283 по одобрената със Заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта на р-н „Възраждане“, собственик на ПИ пл. № 41 от кв. 1656, м. „Зона Б-18“ е СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“ с ЕИК 0006963270 и с адрес: гр. София, ул. „Московска“ № 33, за който с подробния устройствен план е образуван УПИ I за училище, кв. 1656, м. „Градска част Зона Б-18“.

Съгласно чл. 16, ал. 6, изр. 1 от ЗУТ от датата на влизане в сила на плана собственикът на ПИ пл. № 41 е придобил собствеността върху новообразувания за неговия имот УПИ УПИ I за училище.

Поради горното, на основание чл. 16, ал. 6, изр. 2 от ЗУТ, Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. на Кмета на Столична община, Заповед № РА50-557/30.07.2019 г. на Главния архитект на Столична община и Заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК

УСТАНОВЯВАМ:

На собственика на ПИ пл. № 41 от кв. 1656, м. „Зона Б-18“ СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“ с ЕИК 0006963270 и с адрес: гр. София, ул. „Московска“ № 33 урегулиран поземлен имот, който се индивидуализира по следния начин:

УПИ I за училище, кв. 1656, м. „Градска част Зона Б-18“ с площ 8238 м²,

при съсед: север – УПИ II 78, 81 за ОО и ЖС, УПИ V 83 за ОО и ЖС, УПИ VI 84 за ОО и ЖС, УПИ VII 77 за ОО и ЖС и УПИ VIII 80 за ОО и ЖС; изток – бул. „Димитър Петков“ и УПИ II 78, 81 за ОО и ЖС; юг - улица; запад - улица

и съгласно служебна скица, издадена от СГКК с № 15-807694-03.09.2019 г., и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, издадена от „ГИС – София“ ЕООД на 20.09.2019 г. (неразделна част от тази Заповед) – представляващ ПИ с идентификатор 68134.303.341 по КККР на СО – р-н „Възраждане“.

Заповедта може да се обжалва по реда на чл. 215 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ чрез Кмета на р-н „Възраждане“, пред Административен съд – гр. София.

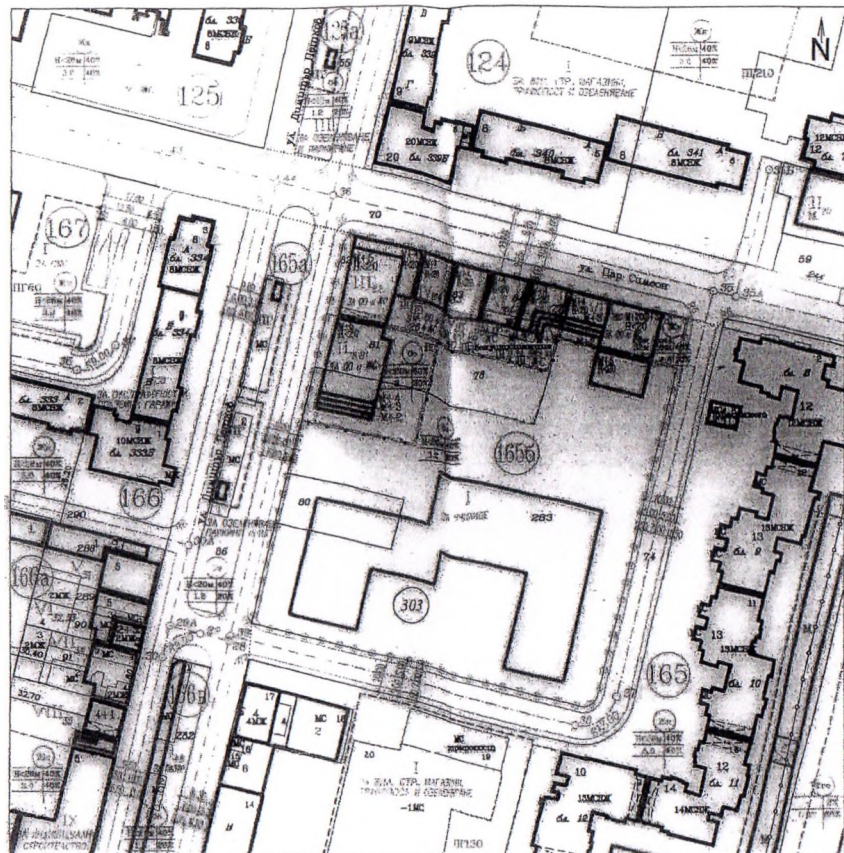
САВИНА САВОВА
КМЕТ НА Р-Н „ВЪЗРАЖДАНЕ“



Изготвил:
арх. Людмила Гавазова
гл. Архитект на район „Възраждане“

Съгласувал:
Васил Бояджиев
гл. Юриконсулт на р-н „Възраждане“

СТОЛИЦЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 71 по Протокол № 46/27.01.2022г.
л.8 от вс.л.19



кв. N	УПИ	площ на терена (кв. м)	устройствена зона	планирана пл. плотност (поплична м. кв. м)	Коеф. Г, % (пополична м. кв. м)	Коеф. омекотина, проц. %	начин на застрояване	Забележка	
							символ - с		
							символ - с	символ - с	
							символ - с	символ - с	
1656	I за уличен	8238	Оо	<40	4.0	1.2	20	•	приложение по чл.3, ал.2 на ЗУЗСО
1656	II-78,81 за ОО и ЖС	992	Оо	<40	6.0	3.0	30	•	
1656	III-82 за ОО и ЖС	570	Оо	<40	4.5	5.0	50	•	
1656	IV-264 за ОО и ЖС	263	Оо	<40	6.0	3.0	30	•	
1656	V-83 за ОО и ЖС	258	Оо	<40	6.0	3.0	30	•	
1656	VI-84 за ОО и ЖС	259	Оо	<40	6.0	3.0	30	•	
1656	VII-77 за ОО и ЖС	259	Оо	<40	6.0	3.0	30	•	
1656	VIII-80 за ОО и ЖС	483	Жа	<40	4.5	4.0		•	

Легенда:

Обхват на разработката

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ ПО РЕДА НА ЧЛ.16 ОТ ЗУТ

ЗА КВ.165Б, МЕСТНОСТ "ГРАДСКАТА ЧАСТ ЗОНА Б-18".

В СЪОТВЕТСТВИЕ С КАДАСТРАЛНА КАРТА, ОДОБРЕНА СЪС

ЗАПОВЕД № РД-18-32/01.04.2016Г. НА ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АГКК

РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

Столична община



1. Възложител	
СО "Инженеринг АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО"	
ОДОБРЕН	
Гл. АРХ. на СО	
Дата: 07.2018 г.	

2.1. Обект			
ПРЗ по реда на чл.16 на ЗУТ за УЧИЛИЩЕ от кв.165Б, местност "Градската част Зона Б-18" район "Възраждане"			
Част	ПРЗ	Дата	07.2018 г.
Мащаб	1:1000	Фаза	ПРЗ
Лист	1	Лист	1
Класификация обекта: КС 3002			
Височинна система: Балтийска			

2.1. Резиция	Основание
02	
01	
00	

3. Проектант	
ТЕОГРАФСКА ИНФОРМАЦИОННА СИСТЕМА - COINTEA EOOD	

4. Проектант	
инж. П. Великова	
инж. К. Линкова	
арх. Г. Ангелов	

Управлятел	В. Динчева
------------	------------

5. Име файл	
-------------	--

* Одобрил	
СО "Инженеринг АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО"	
ОДОБРЕН	
СЪС ЗАПОВЕД	
М. 07.2018 г.	
СВЕРИЛ: _____	

* Одобрил	
-----------	--



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

РР512-557/30.07.2018
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо вх. № САГ17-ГР00-2139/27.09.2017 г. от кмета на район „Възраждане“ с искане до главния архитект на Столична община за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I „за училище“, кв.1656, м. „Градска част – Зона Б-18“, район „Възраждане“, с цел обособяване на УПИ за училищна сграда във връзка с нарасналата необходимост от ново училище в територията на ж.к. „Зона Б-18“ и ж.к. „Света Троица“ като най-гъсто населена част на града.

Към писмото са приложени АОС № 1301 от 10.01.2013 г., извадка от действащ ПУП – план за регулация и план за застрояване, скица на имота – частна общинска собственост.

Със заповед № РА50-813/05.12.2017 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проекта за ПУП по реда на чл. 16, ал.1 и чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ в териториален обхват: ПИ с идентификатори 68134.303.283, 68134.303.77, 68134.303.78, 68134.303.80, 68134.303.81, 68134.303.82, 68134.303.83, 68134.303.84 и 68134.303.264, създаване на нови УПИ I-„за училище“, УПИ II-81 „за оо и жс“, III-82 „за оо и жс“, IV-264 „за оо и жс“, V-83 „за оо и жс“, VI-84 „за оо и жс“, VII-77 „за оо и жс“, VIII-80 „за оо и жс“ и IX-78 „за оо и жс“, кв. 1656, м. „Градска част Зона Б-18“, район „Възраждане“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-2139-[4]/12.12.2017г. заповедта е изпратена до кмета на район „Възраждане“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-2139-[6]/15.02.2018г. от главния архитект на район „Възраждане“ е удостоверено, че са изпълнени процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Към проекта са изготвени пазарни оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, приети с решение по протокол № ЕС-ПО-02/16.10.2018 г., т. 1, актуализирани и преработени, приети с решение по протокол № ЕС-ПО-04/19.12.2018 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Към проекта е изготвено геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверено от НАГ на 20.12.2018 г. при изпълнение изискванията на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС съгласно становище от 06.11.2018 г.

Проектът е съгласуван с „Топлофикация София“ ЕАД с № СГ-2141/13.12.2018 г., с „Овергаз мрежи“ АД по вх.№ ОМ-СЗТ-3/02.01.2019 г., с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 11.01.2019 г.; със „Софийска вода“ АД, заедно с приложени предварителни данни за наличните „ВиК“ мрежи с № ТУ-6000/28.12.2018 г.; представено е становище с № 1342/28.02.2019 г. на Директора на РИОСВ – гр. София, че при реализацията на ПУП няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитените зони от „Натура 2000“ и не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава II от Наредбата за ОС.

С писмо на главния архитект на Столична община изх. № САГ17-ГР00-2139-[15]/27.12.2018 г. до кмета на район „Възраждане“ проектът е изпратен заедно с изготвените експертни оценки за определяне на пазарни цени на поземлени имоти за обявяването му на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и за провеждане на обществено обсъждане.

С писмо изх. № РВЕ17-ВК08-1132-[26]/29.03.2019 г. от главния архитект на район „Възраждане“ по преписката е приложена документация от проведеното обществено обсъждане, заедно с постъпилите 9 броя становища, предложения и мнения, от които 7 броя в подкрепа на проекта за подробен устройствен план за създаване на УПИ I “за училище“ с приложени подписки от живущите в бл. 12 и бл. 10, както и 2 становища за реализиране на „детска градина“.

Видно от писмо изх. № РВЕ17-ВК08-1132-[25]/29.03.2019 г. от Главния архитект на район „Възраждане“ и приложените към него доказателства, при съобщаването на проекта е постъпило едно възражение от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.303.81 и 68134.303.78, което е идентично с постъпилото в НАГ с № САГ19-ГР00-250/08.02.2019 г. възражение.

Проектът, заедно с постъпилото възражение от Радка Докузанова и Лора Докузанова, са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-26/09.04.2018г., т. 6. Възражението е уважено, във връзка с което са направени служебни предложения: да се коригират оценките на УПИ II и IX, като се

изготви оценка на новообразувания УПИ; да се коригират номерата на кварталите в таблицата; планът да се изработи като план за регулация и застрояване; да се представи удостоверение по чл.65, ал.2 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за ССПКККР. Проектът е приет, като след изпълнение на служебно предложение е предложено да се издаде акт за одобряване.

Представен е проект за ПУП, изработен като ПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.303.283, 68134.303.77, 68134.303.78, 68134.303.80, 68134.303.81, 68134.303.82, 68134.303.83, 68134.303.84 и 68134.303.264, създаване на нови УПИ I-, „за училище“, УПИ II-78,81 „за оо и жс“, III-82 „за оо и жс“, IV-264 „за оо и жс“, V-83 „за оо и жс“, VI-84 „за оо и жс“, VII-77 „за оо и жс“, VIII-80 „за оо и жс“, кв. 1656, м. „Градска част Зона Б-18“, район „Възраждане“. Изготвените към проекта пазарни оценки на поземлените имотите в обхвата на изработения ПУП по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са преработени във връзка с решението на ОЕСУТ в частта на новообразувания УПИ II-78,81 „за оо и жс“ и са приети с решение по протокол № ЕС-ПО-02/30.05.2019 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

В изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ е представен проект за изменение на КККР по чл. 65 от Наредбата за ССПКККР за ПИ в обхвата на плана, който е съгласуван от АГКК.

С писмо изх. № РВЕ17-ВК08-1132-[33]/22.07.2019 г. от кмета на район „Възраждане“ е изпратена допълнителна документация относно проведената процедура по обявяване по реда на § 4, ал. 2, изр. 2 от ДР на ЗУТ на заинтересуваните собственици на ПИ с идентификатори 68134.303.81, 68134.303.78, 68134.303.264 и 68134.303.83, с приложени доказателства и постъпило едно възражение с вх. № РВЕ17-ВК08-1132-[32]/19.07.2019 г. от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.303.81 и 78 с приложено мотивирано предложение и искане за промяна на местоположението и образуване на УПИ за двата имота, идентично с постъпилото в НАГ с № САГ17-ГР00-2139-[34]/19.07.2019 г.

С писмо изх. № РВЕ17-ВК08-1132-[35]/25.07.2019 г. е постъпило писмо от кмета на район „Възраждане“, с което изразява съгласие с нанесените в проекта корекции в съответствие с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-26/09.04.2018г., т. 6 и с приложено становище с вх. № РВЕ17-ВК08-1132-[34]/25.07.2019 г. от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.303.81 и 68134.303.78, с което изразяват съгласие с проекта, поради това, че графичната част на плана е коригирана, в съответствие с решението на ОЕСУТ по № ЕС-Г-26/09.04.2018г., т. 6 на ОЕСУТ и в съответствие с искането им двата имота да бъдат обединени в едно УПИ. Към становището е приложено копие от коригирания проект в частта на новообразувания УПИ II-78,81 „за оо и жс“, подписано от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.303.81 и 68134.303.78 и копие от протокола на ОЕСУТ от 09.04.2019 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на изменение на действащ подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от кмета на район „Възраждане“, като упражняващ правата на управление на общинските имоти на територията на административния район и по възлагане от главния архитект на Столична община.

ПУП за кв.1656 на м. „Градска част-Зона Б-18“ е одобрен със заповед № РД-50-09-386/05.10.1984г. на главния архитект на София, в обхвата на който е отреден УПИ II „за училище“, като всички поземлени имоти, попадащи в него за отчуждени за нуждите на училище.

Действащият план за УПИ I „за училище“ е одобрен със заповед № РД-09-50-406/06.04.2009г. на главния архитект на Столична община.

Част от собствениците на попадащи в УПИ I „за училище“ поземлени имоти в последствие са възстановили собствеността си върху тях.

Предвидената с плана училищна сграда не е реализирана и планът не е приложен по смисъла на § 22, ал. 1, б. „в“ от ПР на ЗУТ във връзка с § 23, ал. 2 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО и чл. 208, ал. 1 от ЗУТ.

Кадастралната карта за територията е одобрена със Заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Проектът за ПРЗ на кв.1656, м. „Градска част – Зона Б-18“, район „Възраждане“ обхваща територия в регулация по предходен устройствен план, която не е приложена, поради което за одобряване на проекта за ПУП е налице основание по чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

Проектът е изработен по реда на чл.16, ал.1 от ЗУТ с придружаващите го оценки за пазарната стойност на имотите в обхвата на проекта, изработени по реда на чл. 210 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху действащата кадастрална карта като ПРЗ за прецизност, с което е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

С плана за регулация се урегулират ПИ с идентификатори 68134.303.283, 68134.303.77, 68134.303.78, 68134.303.80, 68134.303.81, 68134.303.82, 68134.303.83, 68134.303.84 и 68134.303.264, като се създават нови УПИ I-„за училище“, УПИ II-78,81 „за оо и жс“, III-82 „за оо и жс“, IV-264 „за оо и жс“, V-83 „за оо и жс“, VI-84 „за оо и жс“, VII-77 „за оо и жс“, VIII-80 „за оо и жс“, кв. 1656, м. „Градска част Зона Б-18“, район „Възраждане“.

За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, съобразен с положението му в местността, но не и с точните му кадастрални граници. Предвидена е необходимата площ за изграждане на обект на социалната инфраструктура – училище. Създава се УПИ II, който е отреден за повече от един имот, съгласно възможността в чл. 16, ал. 5, т. 2 от

ЗУТ - собственици на имотите да са едни и същи лица и те да са изявили съгласие затова.

Изготвени са експертни оценки за пазарната стойност на имотите в обхвата на проекта преди и след урегулирането им, изработени по реда на чл.210 от ЗУТ, които са приети с протоколи №ЕС-ПО-02/16.10.2018г., т.1 и ЕС-ПО/04/19.12.2018г., т.1 и № ЕС-ПО-02/30.05.2019 г., т.1 на Комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл.16, ал.4 от ЗУТ, утвърдени от Главния архитект на СО, като е прието за доказано спазване изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3 от ЗУТ, а именно, че урегулираните поземлени имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по действаща улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване във всеки от новообразуваните УПИ се предвижда ново застрояване, както следва: в УПИ I се предвижда изграждането на училищна сграда, която е разположена свободно като начин на застрояване, която ще се изгради в съответствие с нормите на Наредба № РД-02-20-3 от 21.12.2015 г. за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата. Предвижда се изграждането на втора сграда, разположена свързано на страничната регулационна линия с новопредвидената сграда в УПИ VIII-80 и е указана като високо застрояване „м+5“ с максимална Н<20,0 м.; в УПИ II-78,81 се предвижда изграждането на нова сграда, разположена свързано със сградата в УПИ III-82, като начин на застрояване и е указана като височко застрояване с преходи в етажността: „м+2“, „м+3“, „м+4“, „м+5“, като начин на застрояване, с максимална Н<20,0м.; в УПИ III-82 се предвижда изграждането на нова сграда, която е разположена свързано със сградата в УПИ II-78,81 и в УПИ IV-264 на страничните регулационни линии, указана като високо застрояване, като начин на застрояване, с максимална Н<20,0 м., с преходи в етажността „м+4“, „м+5“; в УПИ IV-264 се предвижда изграждането на нова сграда, която е разположена свързано със сградата в УПИ III-82 и в УПИ V-83 на страничните регулационни линии, указана като високо застрояване „м+4“, като начин на застрояване, с максимална Н<20,0 м.; УПИ V-83 се предвижда изграждането на нова сграда, която е разположена свързано със сградата в УПИ IV-264 и УПИ VI-84 на страничните регулационни линии, указана като високо застрояване, като начин на застрояване „м+4“, с максимална Н<20,0 м.; УПИ VI-84 се предвижда изграждането на нова сграда, която е разположена свързано със сградата в УПИ V-83 и УПИ VII-77, указана като високо застрояване, като начин на застрояване „м+4“, с максимална Н<20,0 м.; УПИ VII-77 се предвижда

изграждането на нова сграда, която е разположена свързано със сградата УПИ VI-84 и УПИ VIII-80, указана като високо застрояване, като начин на застрояване с преход в етажността „м+2“, „м+3“, „м+4“, с максимална Н<20,0м.; УПИ VIII-80 се предвижда изграждането на нова сграда, която е разположена свързано със сградата УПИ VII-77 и УПИ I-„за училище“, указана като високо застрояване, като начин на застрояване с преход в етажността „м+2“, „м+3“, „м+4“, „м+2оф+3“, с максимална Н<20,0 м.

В УПИ II – УПИ VIII са предвидени подземни гаражи за изпълнение нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

По ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет имотите - предмет на плана, попадат в устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо), т.15 от Приложението към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО и в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в които конкретното предназначение на новообразуваните УПИ и новопредвиденото застрояване са допустими.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана и таблицата отговарят на устройствените правила и норми за зона „Оо“, съгласно ОУП на СО, отнасящи се за УПИ I, II-78,81, V-83, VI-84, VII-77, а за УПИ III-82 и VIII-82, се прилага § 24 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО във връзка с чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, като одобрените в ПУП параметри на застрояване са съобразени с новата норма на чл. 16в, ал. 2, т. 1 и 2 от ЗУЗСО.

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

Проектът за ПУП-ПРЗ се одобрява при спазване изискването на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ за покриване на калканните стени, на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ по отношение разстоянието към вътрешните регулационни линии и на чл. 32, ал. 1 във връзка с ал. 3 от ЗУТ по отношение изискванията за разстояния между сградите на основното застрояване през улица.

Предвид горното, с плана не се предвиждат намалени разстояния към съседни имоти или сгради.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган; проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица, проведено е обществено обсъждане, прието е решение от комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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.

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

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. на кмета на Столична община, заповед за изменение и допълнение № СОА19-РД09-69/10.01.2019 г. на кмета на Столична община, чл. 110, ал. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, т. 2 от ЗУТ, чл.108, ал. 5 от ЗУТ, § 24 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО във връзка с чл. 27, ал. 3 от ЗУТ при спазване норма на чл. 16в, ал. 2, т. 1 и 2 от ЗУЗСО, устройствени категории по т. 2 и т. 15 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № № ЕС-Г-26/09.04.2019г., т.6.

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на УПИ I- „за училище“, УПИ II-78,81 „за оо и жс“, УПИ III-82 „за оо и жс“, УПИ IV-264 „за оо и жс“, УПИ V-83 „за оо и жс“, УПИ VI-84 „за оо и жс, УПИ VII-77„за оо и жс“ и УПИ VIII-80 „за оо и жс“, кв. 1656, м. „Градска част -Зона Б-18“, по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на УПИ I- „за училище“, II-78,81 „за оо и жс“, III-82 „за оо и жс“, IV-264 „за оо и жс“, V-83 „за оо и жс“, VI-84 „за оо и жс, VII-77„за оо и жс“ и VIII-80 „за оо и жс“, кв. 1656, м. „Градска част -Зона Б-18“, съгласно приложения проект с параметри на застрояване, посочени в табличен вид към плана.

На основание чл. 16, ал. 6, изр.1 и 2 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти в обхвата на ПРЗ по чл.16 от ЗУТ придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части по ал.1 от датата на влизане в сила на плана. За придобиването на собствеността на всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота.

Заповедта 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.

Заповедта да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Възраждане“, както следва: на кмета на район „Възраждане“ за ПИ с идентификатор: 68134.303.283; на собствениците и носители на ограничени вещни права в ПИ с идентификатори: 68134.303.77, 68134.303.78, 68134.303.80, 68134.303.81, 68134.303.82, 68134.303.83, 68134.303.84 и 68134.303.264.

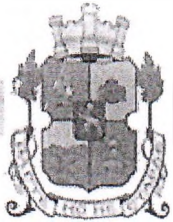
Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд София-град.

Жалбите се подават в район „Възраждане“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „ПНО“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА



Арх. Здравков



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, https://council.sofia.bg

РЕШЕНИЕ № 28

на Столичния общински съвет

от 19.12.2019 година

За учредяване на безвъзмездно и безсрочно право на строеж върху поземлен имот, частна общинска собственост в полза на Организация на евреите в България „Шалом“ за изграждане на училищен комплекс, находящ се гр.София, Район „Възраждане“, УПИ I за училище, кв.165б, м. „Градска част Зона Б-18“, представляващ ПИ с идентификатор 68134.303.341, съгласно КК и КР на Район „Възраждане“, с площ от 8 238.00 кв.м..

На основание чл.37, ал.5 от Закона за общинската собственост, чл.56, ал.2 и чл.62 от Наредбата за общинската собственост, чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие да се учреди безвъзмездно и безсрочно право на строеж на Организация на евреите в България „Шалом“ за целите на Фондация „Частно основно училище „Роналд Лаудер“ върху имот - частна общинска собственост, съгласно Заповед № РВЕ19-РД09-269/06.12.2019г. на кмета на Район „Възраждане“ и Акт за общинска собственост № 1576/09.12.2019 г. и въз основа на влезнал в сила ПУП, съгласно Заповед № РА50-557/30.07.2019 г. на Главния архитект на Столична община, находящ се в гр.София, Район „Възраждане“, УПИ I за училище, кв.165б, м. „Градска част Зона Б-18“, представляващ ПИ с идентификатор 68134.303.341, съгласно КК и КР на Район „Възраждане“, с площ от 8 238.00 кв.м. за изграждане на училищен комплекс, със следните устройствени параметри: Съгласно действащия план за застрояване се предвижда училищната сграда да е с височина, по-малка от 20 м., на свободно застрояване в урегулирания поземлен имот. Застроената площ на училищната сграда е около 3 000 м2. Разгънатата застроена площ на

надземната част на училищната сграда е около 8 500 м². Застроената площ на подземната част е около 5 000 м².

Сградата за административно обслужване е на 6 етажа и с височина, по-малка от 20 м., на свързано застрояване със сградата в УПИ VIII 80 за ОО и ЖС. Застроената площ на административно-обслужващата сграда е около 160 м². Разгънатата застроена площ на надземната част на административно-обслужващата сграда е около 1 000 м². Застроената площ на подземната част е около 500 м².

2. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за безвъзмездно и безсрочно право на строеж на основание чл.37, ал.5 от Закона за общинската собственост, след представяне на съгласуван проект по част „Архитектура“.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 19.12.2019 г., Протокол № 4, точка 14 от дневния ред, по доклад № СОА19-У321-1281/3/11.12.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет:

(п)

Елен Герджиков

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

