



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 № 6 5 2

на Столичния общински съвет

от 17.09.2019 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за улична регулация (ИПУР) и изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за кв. 4 и кв. 5, за създаване на нови УПИИ „за археология и озеленяване” и УПИ IV „за КОО“ в нов кв. 4, м. „БАН - IV км.”, район „Слатина”.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община (НАГ-СО) е постъпило заявление вх. № РА-07-00-457/22.07.2014 г. от д-р Тодор Чобанов, зам.-кмет на Столична община с искане за служебно изготвяне на задание и мотивирано предложение за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) за отреждане на УПИ „за археология” с оглед обезпечаване на разкопките на останки от неолитно селище от началото на VI-то хилядолетие пр. Христа. Последното попада в УПИ I „за жилищно строителство, КОО и озеленяване”, от кв. 4, УПИ II „за озеленяване”, УПИ III-378 и УПИ IV- „за КОО и ТП” от кв. 5, както и в улица от о.т.14 - о.т.15 до о.т.18, м. „БАН IV км”.

Мотивираното предложение е изпратено за съгласуване като обхват и съдържание на доц. Д-р Тодор Чобанов - зам.-кмет СО и на доц. Д-р Венета Ханджийска - Янкулова - Директор на регионален исторически музей София.

Със заповед № РА50-780/09.10.2018 г. на главен архитект на СО е наредено да се изработи служебно проект за изменение на план за регулация и застрояване в следния териториален обхват: УПИ I „за жилищно строителство, КОО и озеленяване” от кв.4, УПИ II „за озеленяване”, УПИ III-378 и УПИ IV- „за КОО и ТП” от кв. 5, както и улица от о.т.14 - о.т.15 до о.т.18, м. „БАН IV км.”, район „Слатина”.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-280-[31]/16.10.2018 г. заповедта за разрешаване е изпратена до кмета на район „Слатина” за сведение и изпълнение.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-280-[32]/26.10.2018 г. на „ГИС- София“ ЕООД е възложено изработване на проект за ПУП-ИПРЗ в обхват съобразно заповед № РА50-780/09.10.2018 г. на главен архитект на СО.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-280-[33]/29.10.2018 г. копие от заповедта за разрешаване е изпратена до доц. Д-р Тодор Чобанов - зам.-кмет СО за сведение.

Проектът за ПУП-ИПРЗ на м. „БАН IV км.“, район „Слатина” е изработен служебно от „ГИС-София“ ЕООД.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-280-[35]/19.11.2018 г. проектът е изпратен до кмета на район „Слатина“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-280-[37]/19.11.2018 г. проектът е изпратен за съгласуване с Национален институт за недвижимо културно наследство към Министерство на културата.

Служебно към преписката е представено заснемане на съществуващата растителност, заверено от дата 11.01.2019 г. от Направление „Архитектура и градоустройство” със забележка „да не се засяга съществуващата растителност.

С писмо изх. №РСЛ18-ВК08-1910-[13]/22.02.2019г. от район „Слатина”, заведено в НАГ-СО под вх. № САГ16-ТП00-280-[41]/25.02.2019 г., проектът е върнат след приключила процедура по съобщаване съгласно чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили писмени възражения. Приложени са доказателства на извършеното съобщаване.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-280-[42]/12.03.2019 г. проектът е върнат в район „Слатина“ за дообявяване на всички заинтересовани лица.

С писмо изх. № РСЛ18-ВК08-1910-[23]/22.02.2019 г. от район „Слатина”, заведено в НАГ-СО под вх. № САГ16-ТП00-280-[43]/22.05.2019 г., проектът е върнат след приключила процедура по дообявяване, като е удостоверено, че в законоустановения срок са постъпили 2 бр. писмени възражения. Приложени са доказателства на извършеното съобщаване.

Проектът с постъпилите възражения е разгледан от общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по протокол № ЕС-Г- 50/02.07.2019 г., допълнителна т.5. 1/Възражение № РСЛ18-ВК08-1910-[14]/13.03.2019 г. от инж. Първан Рахталиев, директор на ЖП Секция в София. Възразява срещу проекта за ПУП, поради това, че общинската администрация на район „Слатина“ не е представила за съгласуване проекта с ген. директор на ДП „НКЖИ“. Счита, че е налице неспазване на чл. 128, ал. 6 от ЗУТ във връзка с чл. 127, ал. 2, както и чл. 41 от Наредба № 58 за правилата на техническата експлоатация, движението на влаковете и сигнализацията в железопътния транспорт - уважава се. Изпратено е писмо с копие от проекта. 2/Възражение вх. № РСЛ18-ВК08-1910-[22]/29.03.2019 г. от Константин Въжаров и Иван Въжаров (като наследници на Иван Въжаров) - част от съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.704.420. Категорично се възразява срещу основната концепция и

обхвата на предложения нов ПУП. Жалбоподателите считат, че същият е грубо посегателство върху собствеността им, за което не е поискано изрично тяхно съгласие, писмено задание или друга писмена обосновка. Към възражението е приложено графично мотивирано предложение за образуване на нов УПИ V-420 „за ЖС и КОО“ с 5-етажно застрояване - Н=15м. Посочено е, че при липса на друга законова възможност, да се изготви законна конкретна оферта за продажна цена или конкретно обезщетение в съседен УПИ - съгласно ЗУТ (примерно чл. 16 от ЗУТ или чл. 205 от същия) - не се уважава. Извършена е служебна справка, при която е установено, че в КР към одобрената КК липсва отразена собственост. Към депозираното възражение не е приложена скица от АГКК. Проектът е изработен служебно с оглед обезпечаване на разкопките на останки от неолитно селище от началото на VI хилядолетие пр. Хр. и с цел изпълнение изискванията на Закона за културното наследство (ЗКН), предписанията за опазване на археологическата недвижима културна ценност в съответствие със заповед № РД9Р-10/26.10.2017 г. на Заместник-министъра на културата, съгласно която е предоставен статут на обект: „Неолитно селище Слатина - София с класификация на археологическа единична недвижима културна ценност и с категория „национално значение“. Нормите на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, т. 3 от ЗУТ са самостоятелно правно основание, които изключват изискването за представяне на изрично писмено съгласие на собствениците. По отношение на коментираното обезщетение - същото е предмет на последваща фаза и е приложимо след влизане в сила на административния акт до одобряване на ИПУП. Проектът е приет от ОЕСУТ със служебно предложение да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съгласуване на проекта от СГКК - София. Предложено е след изпълнение на служебното предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо вх. № САГ16-ТП00-280-[44]/25.06.2019 г. от Боил Банов - Министър на културата е постъпило становище, с което Министерство на културата съгласува: „Подробен устройствен план за м. „БАН IV км.“ - част неолитно селище (Неолитно селище Слатина - София), район „Слатина“, гр. София. Посочено е, че проектната разработка е допустима при спазване на режима за опазване на зоната, граници и предписания съобразно заповед № РД9Р-10/26.10.2017 г. на Министъра на културата. Квартали 4 и 5 на м. „БАН IV км.“ се намират на територията на археологическа единична недвижима културна ценност с категория „национално“ значение (АЕНКЦ) „Неолитно селище Слатина - София, разположена в м. „Росаляка“, кв. „Слатина“ на гр. София. Приложен е графичен материал съгласуван на основание чл. 84, ал. 1 от Закона за културното наследство (ЗКН) от Министерство на културата с изх. № 33-НН-914/10.01.2019 г.

Постъпило е писмо № ЖИ-23275/01.07.2019 г. от инж. Красимир Папукчийски - Генерален директор на ДП НК „Железопътна инфраструктура“, с което уведомява, че имотите - предмет на ИПУП се намират в близост до ПИ с идентификатор 68134.704.453 - частна държавна собственост, предоставен за управление на ДП НКЖИ, представляващ част от трасето на демонтираната жп линия на гр. София, в участъка Подуяне - Пионер. С предвиждането на проекта не се нарушава имотната граница на ДП НКЖИ, предвид което съгласува представения проект на ПУП-ИПРЗ за УПИ I-„за жилищно строителство, КОО и озеленяване” от кв. 4, УПИ II-„за озеленяване”, УПИ III-378 и УПИ IV-„за КОО и ТП” от кв. 5 и улица от о.т. 14 до о.т. 18, м. „БАН IV км.”.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Проектът за ПУП - ИПУР и ИПРЗ за създаване на нови УПИ I-„за археология и озеленяване” и УПИ IV „за КОО“ в нов кв. 4, м. „БАН IV км” е изготвен от правоспособно лице - „ГИС - София” ЕООД с проектант инж. Мила Петкова - Динкова по възлагане на главния архитект на Столична община.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - разрешено е изработването на проект за ПУП - ИПУР и ИПРЗ от компетентния за това орган. Внесен е проект, който е съобщен по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ. Изпълнени са предписанията в разрешението. Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

Действащият подробен устройствен план на м. „БАН IV км.“ е одобрен с Решение № 14 по Протокол № 18 от 13.11.2000 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С представения проект се предвижда закриване на улица от о.т. 14- о.т. 15 - о.т. 16 - о.т. 17 до о.т. 18; преобразуване на улица от о.т. 13 до о.т. 14 в задънена улица; изменение на улица между о.т. 20 - о.т. 18б /нова/ - о.т. 18а /нова/ и о.т. 19. Сливане на кв.4 и част от кв.5 в нов кв.4. Заличаване на УПИ I-„за жилищно строителство, КОО и озеленяване” от стар кв. 4; заличаване на: УПИ II-„за озеленяване”, УПИ III-378 и УПИ IV-„за КОО и трафопост” от стар кв. 5. Създаване на нови: УПИ I-„за археология и озеленяване” и УПИ IV-„за КОО” (комплексно обществено обслужване) кв. 4. Предвижда се застрояване с предназначение „информационен център” в УПИ I-„за археология и озеленяване”.

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Със заповед № РД9Р-10/26.10.2017 г. на Заместник-министъра на културата - Амелия Гешева е предоставен статут на обект: „Неолитно селище Слатина - София“, м. “Росаляка“, район „Слатина“, гр. София с класификация на археологическа единична недвижима културна ценност и с категория „национално значение“. Със същата са определени режимите за опазване на недвижимата културна ценност: териториален обхват, граници, обхват на охранителната зона, граници на охранителната зона, обхват и граници на зоната за археологическо наблюдение, граници на зоната под наблюдение, предписания за опазване на археологическата недвижима културна ценност. Според предписанията за опазване на археологическата недвижима културна ценност територията ѝ е определена за археологическо проучване, консервация, реставрация, експониране и социализация на архитектурно-археологическите структури, като се допуска ново строителство, а територията на охранителната ѝ зона е определена за археологическо проучване с допустимо ново строителство.

Съгласно чл. 78, т. 3 от ЗКН териториално-устройствената защита на недвижимото културно наследство обхваща устройствени планове на защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство и специфични правила и нормативи към тях.

В съответствие с чл.80, ал.2 от ЗКН Общи и Подробни устройствени планове за защитените територии и специфичните правила и нормативи към тях се изготвят в съответствие с режимите за опазване на недвижимите културни ценности.

Изменението на плана за регулация и застрояване е във връзка с изпълнение изискванията на ЗКН, предписанията за опазване на археологическата недвижима културна ценност „Неолитно селище Слатина - София“, м. “Росаляка“, район „Слатина“, гр. София, дадени със заповед № РД9Р- 10/26.10.2017 г. на Заместник-министъра на културата и устройствено регламентиране за изграждане на музей на открито - археологически парк, в който да бъдат възстановени проучените постройки, като се експонират намерените предмети, както и да се изгради информационен център.

Предвид изложеното и с оглед на настъпилите промените в устройствените условия от 2000 г., при които е бил съставен плана за тази част от територията на район „Слатина“ се обосновава материалноправната предпоставка за изменение на плана в чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

По отношение на ИПРЗ, в частта в която планът не осигурява възможност за застрояване по действащите устройствени правила и нормативи в следствие на разкрити археологически ценности и с оглед тяхното запазване е налице основанието в чл. 134, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Предвид изложеното, за одобряване на проекта за ПУП - ИПРЗ е налице основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Според предвижданията на Общия устройствен план на Столична община и съгласно ЗУЗСО устройствената разработка попада в урбанизирана територия в устройствени зони: (Оо\*) „Зона за общественообслужващи дейности“ със „специфични правила и нормативи“ - Застроява се предимно с обекти на общественото обслужване - образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и други видове дейности от третичния и четвъртичния сектор (финансово-кредитно обслужване, спорт, отдых, забавления, информационно обслужване и други). Съгласно т. 34 от план-схема и таблица към ОУП на СО, с наименование „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение на общите по ОУП“, не се допуска да се променя предназначението на терените с публични функции. Прилагат се пределно допустими параметри на застрояване - макс.пл.-60%, макс.Кинт-3, мин.озел.пл.-30% (мин. 10% от УПИ е с висока дървесна растителност), макс.к.к.-20 м. На територията на м. „БАН IV км“ - част неолитно селище няма съществуващи учебни, детски и здравни заведения. Голяма част от местността е регулационно предназначена и застроена със сгради и съоръжения за нуждите на Българската академия на науките. В Група „Устройствени зони за общественообслужващи дейности“ от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и в разпоредбите на Глава единадесета от Наредба № 7 за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони няма посочени специални параметри на застрояване за терените на БАН; (Тго) „Терени на локални градини и озеленяване“ - Паркове за ежедневен отдых с площ под 5 ха, задължително публична собственост. Допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост, тоалетна). В самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска. Допуска се изграждането на обекти със спортни и атракционни функции, при спазване на предвидените параметри за устройствената категория. Прилагат се пределно допустими параметри на застрояване - макс.пл.-2%, макс.Кинт-0.02, мин.озел.пл.-80% (включително декоративни водни площи).

Предвид горното, проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Към проекта са приложени съгласувателни писма: №РИС18-ТД26-253/27.09.2018 г. от Регионален исторически музей София; № СГ-1277/09.08.2018 г. от „Топлофикация София“ ЕАД; № ТУ-3573/08.2018 г. от „Софийска вода“ АД; № 1203017736/27.09.2018 г. от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; заснемане на съществуващата дървесна растителност, заверена на 11.01.2019 г. от НАГ и № 08-00-1660/10.09.2018

г. от „БТК” ЕАД; № 33-НН-914/10.01.2019 г. на Министерство на културата. Проектът е съгласуван с НКЖИ с № ЖИ-23275/01.07.2019 г. Представено е удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР № 25-160694-08.07.2019 г. от СГКК гр. София на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

Проектното решение е целесъобразно и е в съответствие с изискванията на действащата нормативна уредба.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижими имоти - собственост на физически лица за опазване на обект на културно-историческото наследство - публична държавна собственост - основание чл. 33 във връзка с чл. 32 от ЗДС и чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 33 във връзка с чл. 32 от ЗДС, заповед № РД9Р-10/26.10.2017 г. на Заместник-министъра на културата, чл. 7 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, устройствени зони по т. 34 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите“ и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-50/02.07.2019 г., допълнителна т. 5 от дневния ред

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

### **Р Е Ш И :**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за улична регулация - закриване на улица от о.т. 14 - о.т. 15 - о.т. 16 - о.т. 17 до о.т. 18 и свързаното с това изменение на план за улична регулация от о.т. 18а (нова) до о.т. 18б (нова). Заличаване на: УПИ I-, „за жилищно строителство, КОО и озеленяване”, УПИ II-, „за озеленяване”, УПИ III-378 и УПИ IV-, „за КОО и трафопост” от кв. 4 и кв. 5 (стари). Сливане на кв. 4 и част от кв. 5 и създаване на нов кв. 4. Отреждане на нови: УПИ I-, „за археология и озеленяване” и УПИ IV-, „за КОО” в нов кв. 4, м. „БАН IV км”, по кафявите и зелени линии, цифри, зачертавания, щрихи, букви и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване - ситуиране на сграда с предназначение „за информационен център” в нов УПИ I-, „за археология и озеленяване” в нов кв. 4, м. „БАН IV км”, съгласно приложения проект.

На основание чл. 136, ал. 3 от ЗУТ действието на предходния устройствен план се прекратява от деня на влизането в сила на настоящия проект за подробен устройствен план.

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 одобрения проект за 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 „Слатина” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване” в Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 17.09.2019 г., Протокол № 82, точка 14 от дневния ред, по доклад № СОА18-ВК66-8725/3/16.07.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*