



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

[viber://pa?uri=so\\_nag](viber://pa?uri=so_nag)

2. През Вашия компютър, като последвате линка:



[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

10.7.2023 г.

X САГ19-ДР00-733-[66]/10.0...

РЕГ. НОМЕР

**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](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за кв. 236а (нов) и за част от кв. 236 (нов), м. „Гео Милев-Подуене-Редута“; ИПР на УПИ VI-688,689 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ в кв. 236, ИПУР на улица „Атанас Узунов“ от о.т.171 до о.т.172, на ул. „Иван Щерев“ от о.т.56 до о.т.133, на улица по о.т.171к (нова) до о.т.171й (нова) и на улица от о.т.191а до о.т.191г, м. „Гео Милев-Подуене-Редута“, район „Слатина“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

На основание на чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за кв. 236а (нов) и за част от кв. 236 (нов), м. „Гео Милев-Подуене-Редута“; ИПР на УПИ VI-688,689 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ в кв. 236, ИПУР на улица „Атанас Узунов“ от о.т.171 до о.т.172, на ул. „Иван Щерев“ от о.т.56 до о.т.133, на улица по о.т.171к (нова) до о.т.171й (нова) и на улица от о.т.191а до о.т.191г, м. „Гео Милев-Подуене-

*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 за ПУП-ПР, Проект за ПУП- ПРЗ; План-схема „Водоснабдяване“; План-схема „Канализация“, План-схема „Електроснабдяване“; План-схема „Топлоснабдяване“; План-схема „Газоснабдяване“; План-схема „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“; Проект за вертикално планиране – от всички части по два броя оригинали и по 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:

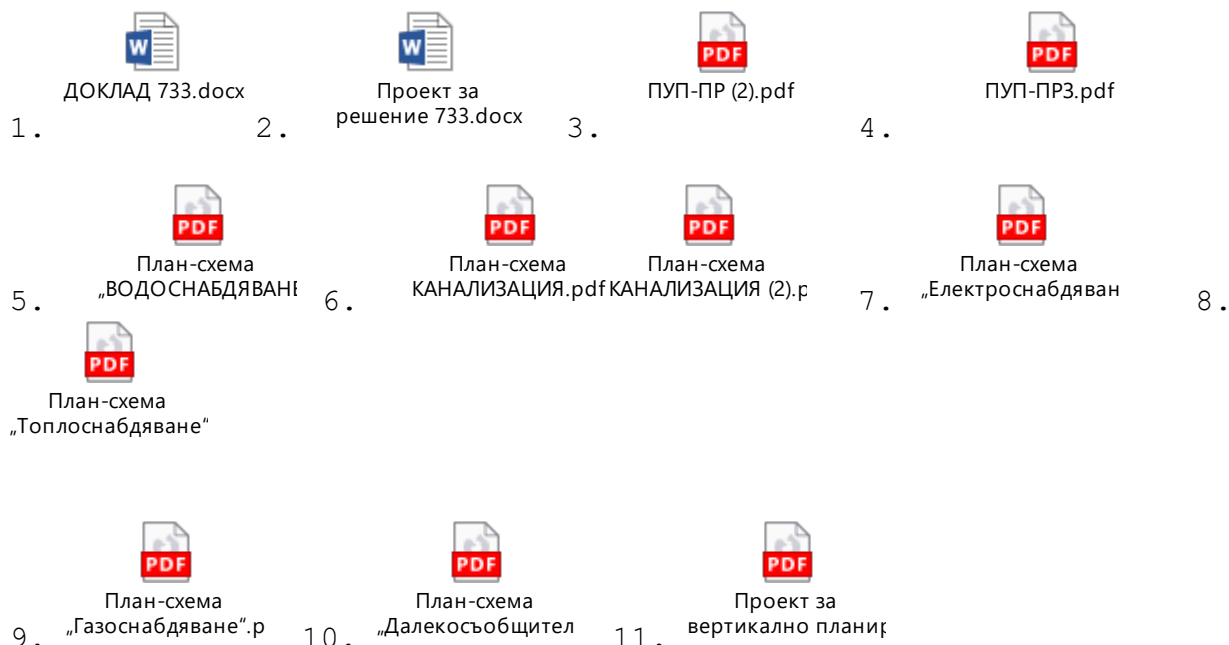
[viber://pa?uri=so\\_nag](viber://pa?uri=so_nag)

Редута", район „Слатина“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

В обхвата на плана попадат имоти – общинска собственост.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект за ПУП-ПР
4. Проект за ПУП- ПРЗ;
5. План-схема „Водоснабдяване“;
6. План-схема „Канализация“;
7. План-схема „Електроснабдяване“;
8. План-схема „Топлоснабдяване“;
9. План-схема „Газоснабдяване“;
10. План-схема „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“;
11. Проект за вертикално планиране;
12. Протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.
13. [Протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022г.](#)
14. Писмо изх. № 5720-6942/30.06.2023 г. на директора на СРИОСВ;
15. Заверена документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.



*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 за ПУП-ПР, Проект за ПУП- ПРЗ; План-схема „Водоснабдяване“; План-схема „Канализация“, План-схема „Електроснабдяване“; План-схема „Топлоснабдяване“; План-схема „Газоснабдяване“; План-схема „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“; Проект за вертикално планиране – от всички части по два броя оригинали и по 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](viber://pa?uri=so_nag)

12. [Протокол № ЕС-Г-77/07.12.2021г. по т.9](#)

13. [ЕС-Г-23/21.03.2023г. по т.7;](#)



РИОСВ.pdf

14.



ЕО.pdf

15.

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

Можете да видите обхватът на разработката като изберете опция „Виж на картата“ на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=iCXap9DcHiE=>

ВНОСИТЕЛ:

10.7.2023 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев - Директор дирекция „ТП“  
Арх. Кристиан Мисирджиев - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Евгения Топова - гл. експерт в отдел „УП“  
Инж. Ивелина Казакова - гл. експерт в отдел „УП“  
Арх. Кр. Христов - гл. експерт в отдел „УП“  
Арх. Димитър Токов - гл. експерт в отдел „УП“

---

*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 за ПУП-ПР, Проект за ПУП- ПРЗ; План-схема „Водоснабдяване“; План-схема „Канализация“, План-схема „Електроснабдяване“; План-схема „Топлоснабдяване“; План-схема „Газоснабдяване“; План-схема „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“; Проект за вертикално планиране – от всички части по два броя оригинали и по 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](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за кв. 236а (нов) и за част от кв. 236 (нов), м. „Гео Милев-Подуене-Редута“; ИПР на УПИ VI-688,689 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ в кв. 236, ИПУР на улица „Атанас Узунов“ от о.т.171 до о.т.172, на ул. „Иван Щерев“ от о.т.56 до о.т.133, на улица по о.т.171к (нова) до о.т.171й (нова) и на улица от о.т.191а до о.т.191г, м. „Гео Милев-Подуене-Редута“, район „Слатина“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

Устройственото планиране на урбанизираната територията е в пряка зависимост от промените в общественно-икономическите условия и законова уредба, настъпили в страната през последните десетилетия. Присъединяването на България към структурата на Европейския съюз, както и преминаването от централизирана планова икономика към пазарно стопанство са основните фактори,

предизвикали същностни изменения, от една страна – в процеса и подхода на планиране, а от друга – в изискванията към функционирането и качествата на урбанизираната среда. Това налага необходимостта от изработване на нови устройствени планове, които да съответстват на настоящата социално-икономическа ситуация, както и да регулират и стимулират развитието на територията на базата на нейния физически и социален потенциал.

Предмет на настоящата разработка е територията в административните граници на район „Слатина“, в строителни граници на град София с граници: от юг УПИ на стадион „Академик“, от запад ул. „Атанас Узунов“, от север ул. „Иван Щерев“, от изток ул. „Хаджи Христо Панката“.

Територията е с обща площ приблизително 7,9 ха и попада в обхвата на подробен устройствен план на местност „Парк „Гео Милев““. Подробният устройствен план е частично приложен, като е изградена спортна зала в УПИ I- за физкултурен комплекс и озеленяване в кв. 236.

Подробният устройствен план на местност „Парк „Гео Милев““ е одобрен при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му със заповед № 3952/28.06.1958 г. на главния архитект на София, с отреждания, които са неприложими при сега действащите норми. Съгласно разпоредбите на § 2, ал.3 от ПР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план се изработва и одобрява нов подробен устройствен план.

В обхвата на територията, предмет на настоящата разработка попадат имоти, които са възстановени по реда на реституционните закони в съществуващи стари реални граници, като тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени УПИ. Действащият подробен устройствен план не е приложен и са налице условията за изработване на нов план с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл.16 от ЗУТ.

С цел запазване на съществуващата спортна зала, както и реализиране на инвестиционните намерения на Столична община по отношение осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура е необходимо изменение на ПУП чрез промяна на границите на УПИ, създаване на нови УПИ за частните ПИ и УПИ за провеждане на общинските мероприятия. За новообразуваните УПИ е необходимо да се осигури транспортен достъп и да се създаде възможност за урегулиране и застрояване на територията, в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, което отново налага прилагането на чл.16 от ЗУТ.

В съответствие с изискването на чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ служебно е изготвено задание за изработване на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване, съгласно чл.

110, ал. 1, т. 1 с прилагане чл. 16 от ЗУТ за част от територията на местност „Парк „Гео Милев“, район „Слатина“.

Заданието е съставено служебно, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. Същото съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, приет с Решение на МС №960/16.12.2009 г.

Към заданието са приложени схеми за обхвата на територията, попадаща в разработката на плана по чл.16 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община територията на подробния устройствен план попада в следните устройствени зони:

- „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жг), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО);

- „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ (Са1), съгласно т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда.

С писмо изх. № РСЛ20-ВК08-728-[1]/26.06.2020 г., заведено в НАГ-СО с вх. рег. № САГ19-ДР00-733-[3]01.07.2020 г., кметът на район „Слатина“ е изразил становище с предложения по представеното задание.

В обхвата на заданието попадат три броя висящи административни производства, които са заведени в НАГ-СО под следните номера: № САГ16-ГР00-3512/2013 г. относно проект за ИПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.702.1225 и 1226, УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“, кв. 236, м. „Гео Милев-Подуяне-Редута“; № САГ16-ГР00-3487/2011 г. относно проект за ИПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.702.1219 и 1244, УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“, кв. 236, м. „Гео Милев-Подуяне-Редута“ и № САГ17-ГР00-276/2017 г. относно заявление за разрешаване на устройствена процедура за ПИ с идентификатор 68134.702.1430, кв.236, м. „Гео Милев-Подуяне-Редута“, район „Слатина“.

Заданието и събраните в хода на административното производство писмени доказателства са разгледани от ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-44/04.08.2020 г. С решение по т. 5 от дневния ред е предложено да се издаде административен акт за разрешаване изработването на проект за ПУП по реда на чл.16 от ЗУТ. Допуснатите/разрешени административни производства в обхвата на проекта да се довършат в производството по чл. 16 от ЗУТ, при максимално съобразяване с проектите по тях. Към заданието да се добавят и указания, при изработването на план-схемите да се предвиди оптимална реконструкция на съществуващата инфраструктура.

Със заповед № РА50-717/ 18.09.2020 г. на главния архитект на СО се разрешава изработването на проект за ПУП - План за регулация и застрояване (ПРЗ) съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с прилагане на чл.16 от ЗУТ за част от територията на район „Слатина“, в строителни граници на град София с граници: от юг УПИ на стадион „Академик“, от запад ул. „Атанас Узунов“, от север ул. „Иван Щерев“, от изток ул. „Хаджи Христо Панката“, показан в схемата и се одобрява задание и схема с обхват.

Заповедта за разрешаване е изпратена в район „Слатина“ с писмо изх. № САГ19-ДР00-733-(4)/08.10.2020 г. за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № РСЛ20-ВК08-728-(3)/03.11.2020 г. кметът на район „Слатина“ изпраща доказателства за разгласяване на заповедта и удостоверява, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С изработването и одобряването на проект за ПУП - План за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ ще се осигурят устройствени условия за изграждане на техническа и транспортна инфраструктура, обезпечаване на територията с обекти на спорта, паркинги и други терени за обществено обслужване и озеленяване, както и целесъобразното устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба, поради което проектът е възложен по реда на чл. 126, ал.1 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

С договор № САГ21-ДГ55-19/16.02.2021 г. на „Ерта Консулт“ ЕООД е възложено изработването на проект за подробен устройствен план по рамково споразумение от 17.08.2018 г. за избор на изпълнител за „Изработване на ПУП, схеми за поставяне на преместваеми обекти и/или рекламни елементи и подробни комуникационно-транспортни планове“ при условията на чл. 82 и чл. 112 от Закона за обществените поръчки и § 131, ал. 3 от ПЗР към ЗИДЗОП.

С писмо вх. № САГ21-ДГ55-19-(7)/08.10.2021 г. е внесен проект за ПРЗ за предварително разглеждане по чл. 128, ал. 8 т ЗУТ.

Проведено е предварително представяне на проекта на 15.10.2021 г. и обществено обсъждане в онлайн среда.

Получени са следните становища, заявления и молби:

-№ САГ17-ГР00-92-(15)/29.10.2021 г., САГ17-ГР00-92-(16)/02.11.2021 г. и САГ17-ГР00-92-(17)/09.11.2021 г. от Ганка Петракиева като собственик на ПИ с идентификатори 68134.702.1223, 68134.702.1225 и 68134.702.1226 - възразява срещу смяната на квартала от „236“ на „36“ и местността от „Гео Милев-Подуене - Редута“ на „Парк Гео Милев“; не е съгласна с предлаганото изменение, защото счита, че пазарната оценка на новите имоти ще бъде по-ниска от пазарната оценка на имотите, които се отнемат; иска да се докаже процента за отчуждаване от имотите за улици - 25%; за да се спази равностойност на имотите; да се смени предназначението на предлаганите имоти от „Са1“ на „Жг“; изразява

съгласие собствените ѝ имоти да се обединят в един УПИ с лице на ул. „Атанас Узунов“ и прилага мотивирано предложение за промяна на обсъждания проект за ПУП.

-№ САГ19-ДР00-733-(22)/29.10.2021 г. и № САГ19-ДР00-733-(23)/02.11.2021 г. от инж. Юлий Панков, пълномощник на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 – счита, че с проекта се предвижда прекалено дълга улична мрежа и предлага премахване на подхода от ул. „Ат. Узунов“ за създаване на по-безопасна паркова среда; предлага свързване на новопроектираната улична мрежа с ул. „Хаджи Христо Панката“ с кръстовище при ПИ с идентификатори 68134.702.1430 и 68134.702.2053, което ще осигури за трафик две улици от юг – покрай зала „Фестивална“ (с вход от ул. „Ат. Узунов“ и с вход откъм „ул. „Манастирска“) и две в северната част – тази от ул. „Ив. Щерев“ и ул. „Хаджи Христо Панката“; не са съгласни с включването на имота в обхвата на плана, тъй като никога не е бил част от проектите и планове на парк „Гео Милев“ и предвид одобряване на четири предходни регулации по отношение на него правилата за урегулиране по чл. 16 от ЗУТ са неприложими и не попада в устройствена зона „Са1“, в която са останалите имоти в обхвата на плана; не са съгласни с изместването на имота на североизток, тъй като попада в зоната на свлачището; не са съгласни, че новообразуваният имот е равностоеен на стария; счита, че при определяне на коефициента на редукция на имотите в обхвата на плана неправилно са изключени имотите представляващи общинска собственост и не са извадени 33% от съществуващите улици, които ще продължат да съществуват и в новия проект и общинските имоти, отредени за улици.

-№ САГ21-ГР00-2361/28.10.2021 г. от наследниците на Спас Шиков като собственици на ПИ с идентификатори 68134.702.1235 и 68134.702.1236 – иска да се определи и разграничи общинската от тяхната частна собственост; да се информира с каква квадратура се включва в проекта техният имот; изразява съгласие двата имота да се обединят в един УПИ в проекта.

Проектът с подадените възражения са разгледани от ОЕСУТ и са взети следните решения по т. 9 от протокол № ЕС-Г-77/07.12.2021 г.:

- По пр. № САГ17-ГР00-92-(15)/29.10.2021 г., САГ17-ГР00-92-(16)/02.11.2021 г. и САГ17-ГР00-92-(17)/09.11.2021 г. от Ганка Петракиева като собственик на ПИ с идентификатори 68134.702.1223, 68134.702.1225 и 68134.702.1226 – уважава се частично по отношение на обединяване на двата имота в един УПИ и да се представи заявление по чл.16, ал.5 от всички собственици, които се обединяват в общо УПИ.

- По пр. № САГ19-ДР00-733-(22)/29.10.2021 г. и № САГ19-ДР00-733-(23)/02.11.2021 г. от инж. Юлий Панков, пълномощник на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 – уважава се частично. Проектантът да проучи възможността за прецизиране на уличната мрежа и на местоположението на новообразувания УПИ за ПИ с идентификатор 68134.702.1430.



- По пр. № САГ21-ГР00-2361/28.10.2021 г. от наследниците на Спас Шиков като собственици на ПИ с идентификатори 68134.702.1235 и 68134.702.1236 - уважава се частично; районът да проучи възможността за прекратяване на съсобствеността, а проектантът - възможността за обединяване на имотите в общ УПИ.

Направени са служебни предложения на плана да се отразят границите на свлачището, проектантът да проучи възможностите за отразяване на уважените искания и да внесе преработен проект за ПУП, който да бъде разгледан отново в ОЕСУТ.

С писмо вх. № САГ21-ДГ55-19-(8)/17.12.2021 г. е внесен в изпълнение на решенията на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-77/07.12.2021 г. коригиран проект за ПУП, който е изпратен за становище в район „Слатина“.

С писмо вх. № САГ21-ДГ55-19-(10)/26.01.2022 г. кметът на район „Слатина“ изразява съгласие с целесъобразността на отреждането на общинските имоти в коригирания проект и предлага велоалеята да преминава в източна посока без да засяга уширението на задънената улица от о.т. 171н до о.т. 171о.

При проверка на цифровия вид на внесенния проект са констатирани неточности и пропуски.

С писмо изх. № САГ19-ДР00-733-(29)/28.10.2022 г. за продължаване на административното производство по одобряване на ПУП са дадени указания на проектанта в срок до 07.11.2022 г. да предаде коригиран проекта за ПУП заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ, в цифров и графичен вид в два екземпляра.

С писмо вх. № САГ19-ДР00-733-(30)/01.11.2022 г. са внесени коригиран ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ, ИПР на контактните територии и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електроснабдяване“, „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“, „Топлоснабдяване“, „Газоснабдяване“, инженерна геология и хидрология, ПТКП, план-схема за вертикално планиране.

С писмо вх. № САГ19-ДР00-733-(34)/17.11.2022 г. са приложени надлъжни и напречни профили.

Изготвени са оценки на поземлените имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, приети с протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г.

Внесените коригирани проекти са изпратени с писмо изх. № САГ19-ДР00-733-(36)/21.11.2022 г. в района за обявяване и е публикувано съобщение в ДВ, бр. 96/02.12.2022 г.

Видно от писмо с изх. № РСЛ20-ВК08-728-[5]/17.01.2023г. на Главен архитект на район „Слатина“ (вх. № в НАГ САГ19-ДР00-733-(46)/17.01.2023г.) и представените към него документи /доказателства удостоверяващи съобщаването/, проектът за ПУП е съобщен редовно на заинтересованите лица, като срещу проекта са постъпили 1 бр. възражение и 1бр. искане.

Възражение с вх. № РЛС-ГР94-11/03.01.2023г. е от собственик и пълномощник на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР, който възразява срещу това, че при разглеждане на възраженията ОЕСУТ е дал само общи препоръки към проектанта, без да са обсъждани

подробно предложенията му и не е разгледано предложението за свързване на новопроектираната улична мрежа с ул. „Христо Панката“ при ПИ с идентификатор 68134.705.311, също възразява срещу коефициента за редукция на плана от 25%, като счита че не са изложени мотиви и обосновка за това при разглеждането на проекта на ОЕСУТ от 07.12.2021г.

Искане с вх. № РЛС-ТД26-1873/30.12.2022г. е подадено от пълномощник на собственика на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР, който иска в имота да се отразят две сгради по представено мотивирано предложение към преписка вх. № САГ17-ГР00-276-(2)/16.05.2019 г.

Представена е документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ на 18.01.2023 г. със забележка да се изпълнят препоръките от становище от 10.01.2023 г. на ПКООСЗГ при СОС да се извърши компенсирание на премахнати във връзка с прилагане на ПУП дървета в съотношение 1:3 за широколистните и 1:1 за плодните дървета.

Проектът е съгласуван от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, „Топлофикация София“ АД под вх. № СГ-2031/07.12.2022 г. със становище изх. № СГ-2031/20.01.2023 г., „Овергаз-мрежи“ АД с изх. № ОМ-Е2001134/20.01.2023 г. с писмо с изх. № ОМ-Е2001134/20.01.2023 г., Виваком -БТК ЕАД с вх. № 5217-7577/12.12.2022 г. със съгласувателно становище с рег. индекс № 0800-168/16.01.2023 г.

Постъпило е заявление на основание чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ с вх. № САГ21-ДГ55-19-(16)/13.03.2023 г. за съгласие на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.702.1244 и 68134.702.1187 за урегулирането им в съсобствен УПИ с определяне на пропорционални идеални части от площта на новообразувания УПИ, с нотариално заверени подписи.

Служебно е изработен проект за изменение на кадастралната карта.

По преписката служебно е установено съответствието на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове.

Проектът с придружаващата го документация и подадените възражения са разгледани от ОЕСУТ и са приети следните решения по т. 7 от протокол № ЕС-Г-23/21.03.2023 г.:

По възражение с вх.№ РСЛ23-ГР94-11/ 03.01.2023г. от собственик и пълномощник на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР, който:

- възразява срещу това, че при разглеждане на възраженията ОЕСУТ е дал само общи препоръки към проектанта, без да са обсъждани подробно предложенията му, както не е разгледано предложението за свързване на новопроектираната улична мрежа с ул. „Христо Панката“ при ПИ с идентификатор 68134.705.311 - Не се уважава. Към проекта за ПУП е представена план схема на Вертикално планиране, видно от която наклона в участъка между о.т.136а и о.т.171з, предмет на исканата проверка е около 25%, което е извън

допустимите стойности съгласно Наредба №РД-02-20-2/2017г. за ППКТСУТ на МРРБ.

-Възразява срещу коефициента за редуция на плана от 25%, като счита че не са изложени мотиви и обосновка за това при разглеждането на проекта на ОЕСУТ от 07.12.2021г. - Възражението не се уважава. Към проекта за ПУП са представени пазарни оценки, изработени от независим оценител, които са приети на комисия с протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. съгласно чл.210 от ЗУТ. С приетите оценки е доказано, че пазарната стойност на новообразуваните УПИ е не по малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, с което е спазен чл.16, ал.4 от ЗУТ.

По искането с вх. №РСЛ22-ТД26-1873/ 30.12.2022г.- от пълномощник на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР. С вх. № САГ17-ГР00-276-(2)/16.05.2019г. е представено мотивирано предложение за изграждането на две стради. - Уважава се. Да се отрази предложеното застрояване в проекта за ПУП.

ОЕСУТ приема проекта с направени служебни предложения:

- Да не се променят границите на УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236. Предвиденото в проекта разширение на УПИ I да се включи към тротоара;

- Да се представят съгласия по чл. 16 ал. 5, т.2 или т. 3 за УПИ II-1223,1225,1226 „за спорт и атракции“, УПИ III-1235,1236 „за спорт и атракции“ и УПИ XVII-1187,1244 „за спорт и атракции“ от кв.236;

- Да се представи съгласуване на разширена план-схема по част „ВиК“ от „Софийска вода“ АД;

- ПТКП да се съгласува с ДУАТ-СО и с ОПП-СДВР;

- Да се представи становище на РИОСВ;

- Да се представи удостоверение по чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5/15.02.2016г.

След изпълнение на служебните предложения и отразяване в проекта на приетите от ОЕСУТ корекции предлага да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

Организацията за движение към проектът за ПТКП е съгласуван с дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО с решение по протокол № 50/13.12.2022 г., т. 48 и от отдел „Пътна полиция“ към СДВР със становище рег. № 433200-39338/05.04.2023 г.

Представено е удостоверение за приемане на проекта за изменение на КК и съгласуване на проекта за ПУП № 25-171484/12.06.2023 г., издадено от СГКК-гр. София.

Изготвената разширена план-схема по част „ВиК“ е съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище изх. № САГ19-ДР00-733-(63)/13.06.2023 г.

Допълнително е постъпило писмо вх. № САГ19-ДР00-733-(64)/28.06.2023 г. от кмета на район „Слатина“, с което се изразява съгласие ПИ с идентификатори 68134.702.1235 и 68134.702.1236, в които Столична община е съсобственик, да се урегулират в един урегулиран поземлен имот.

Постъпило е писмо изх. № 5720-6942/30.06.2023 г. (вх. № в НАГ САГ19-ДР00-733-(65)/30.06.2023 г.) със становище на директора на СРИОСВ, че не е необходимо да се извършват регламентирани с глава шеста от ЗООС процедури по екологична оценка, както и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Служебно се установява, че с Решение № 545 по протокол № 79/29.06.2023 г. на СОС е одобрен ПУП – ИПУР на ул. „Марко Бочар“, като с плана се изменят границите на УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236, като се образува нов УПИ II-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ и нов УПИ I- за физкултурен комплекс и озеленяване в кв. 236.

В териториалния обхват на новообразувания УПИ II-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в настоящото производство се одобрява: плана по чл. 16 от ЗУТ и ИПР на УПИ XI, кв. 236, към който се присъединява част от ПИ 68134.702.2057.

Новообразуваният УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236 с ПУП на ул. „Марко Бочар“ е с изменени граници след изменение на уличната регулация спрямо частта от УПИ I, показана в настоящия проект, поради което тази част не се изменя с настоящата процедура.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Проектът за ПУП- ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за кв. 236а (нов) и за част от кв. 236 (нов), м. „Гео Милев-Подуене-Редута“; ИПР на УПИ VI-688,689 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ в кв. 236, ИПУР на улица „Атанас Узунов“ от о.т.171 до о.т.172, на ул. „Иван Щерев“ от о.т.56 до о.т.133, на улица по о.т.171к (нова) до о.т.171й (нова), на улица от о.т.191а до о.т.191г, м. „Гео Милев-Подуене-Редута“, район „Слатина“ и план-схемите по чл. 108 от ЗУТ са изработени по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП – ПРЗ за част от територията на м. „Гео Милев-Подуене-Редута“, район „Слатина“ обхваща територия с частично приложена регулация, като е изградена спортна зала в УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236, а в останалата си част с неприложена регулация, одобрена при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му (заповед № 3952/28.06.1958 г. на главния архитект на София), с отреждания които са неприложими при сега действащите норми, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В обхвата на територията, предмет на проекта, попадат имоти, възстановени по реда на реституционните закони в стари реални граници без осигурен транспортен достъп до тях, като в основната си част територията е незастроена. Тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени УПИ.

С цел запазване на съществуващата спортна зала и за реализиране на инвестиционните намерения на СО за осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура е предвидено създаване на нови УПИ по реда на чл. 16 от ЗУТ. За осъществяване на гореописаните публични предвиждания, както и за осигуряване на достъп до всеки от имотите, в съответствие с чл. 16 от ЗУТ и чл. 17, ал. 5 от Конституцията на РБ за частните имоти са предвидени УПИ, чиято площ е редуцирана с 25% спрямо площта на ПИ преди урегулирането им. Изготвени са пазарни оценки, приети с протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. Новите УПИ са с функционално предназначение в съответствие с устройствената зона по ОУП на СО, в която попадат.

В изпълнение на действащия ОУП на СО поземлените имоти се урегулират с предвиждане на съответно застрояване за тях и осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура, поради което проектът е възложен от СО-НАГ да се изработи при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбите на § 2, ал.3 от ПР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план се изработва и одобрява нов подробен устройствен план.

По общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО) основната и по-голяма част от територията попада в „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ (Са1), съгласно т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда и „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жг), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

В проекта за ПУП – ПРЗ на част от парк „Гео Милев“ се цели запазване на съществуващата спортна зала, както и реализиране на инвестиционните намерения на Столична община по отношение осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура, като във връзка с това се предвижда и промяна на уличната регулация за осигуряване на транспортното обезпечаване на територията.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, специализирана карта и налични специализирани данни за мрежи на техническата инфраструктура.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПУП се урегулират улици и квартали с урегулирани поземлени имоти предвидени „за спорт“, „за спорт и атракции“ в зона „Са1“ и „за жилищно строителство“, „за социални дейности“, „за озеленяване“ в зона „Жг“. 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. Това се налага от факта, че по-голямата част от

поземлените имоти нямат осигурен достъп до улици, поради което регулационните граници не могат да се запазят по съществуващите имотни граници.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ „за спорт“, „за спорт и атракции“, „за жил. нужди“, „за соц. дейности“ е допустимо в устройствените зони „Са1“ и „Жг“, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза проектираната улична мрежа, тротоари и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

За образуваните с ПР УПИ II-1223,1225,1226 „за спорт и атракции“ и УПИ III-1235,1236 „за спорт и атракции“ от кв. 236а, в които попадат повече от един имот, собственост на едни и същи лица са представени съгласия в изпълнение нормата на чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ.

За УПИ XVII-1187,1244 „за спорт и атракции“ от кв. 236 (нов), в което попадат имоти – собственост на различни лица е представено заявление по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана в частта му по чл. 16 от ЗУТ, с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП.

С протокол № № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и 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 одобрената или предвидена с плана улична регулация.

С прокаране на новопроектираната улична регулация и обвързването ѝ с действащата е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С оглед вида на плана по чл. 16 от ЗУТ същият е изработен в прави цветове като първа регулация за имотите предвид новата кадастрална основа, урегулирането на имотите с местоположение, различно от кадастралните им граници и с оглед обезпечаване четимостта на проекта.

С проекта на плана за регулация от кв.236 се обособяват 2 нови квартала – кв.236 и кв.236а, като новопроектираната улична мрежа е обвързана с одобрените планове за регулация за територията. Във връзка с това и цел подобряване на обслужването на новопредвидените УПИ с плана по чл. 16 от ЗУТ се налага изменение на плана за улична регулация на улица „Атанас Узунов“

от о.т.171 до о.т.172 за създаване на улица по о.т.171а(нова) до о.т.171б, на ул. „Иван Щерев“ от о.т.56 до о.т.133, като се изменя профила на улицата с нови о.т.56а-о.т.55-о.т.54-о.т.171к-о.т.53а-о.т.541а-о.т.191а-о.т.191 до о.т.133а, на улица по о.т.171к (нова) до о.т.171й (нова) и на улица по о.т.191а до о.т.191г, като от последната се създава нова задънена улица от о.т.191а(нова) до о.т.136а, УПИ XXIV-„за озеленяване“ в кв. 236 (нов) и част от улицата между о.т.191в и о.т.191г се урегулира като уширен тротоар на улица между о.т.171м и 171н.

За контактните територии на разработката по чл. 16 от ЗУТ се предвижда ИПР в кв. 236: ИПР на УПИ VI-688,689 за привеждане на регулационната граница по границата на ПИ с идентификатори 68134.702.2052 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ за привеждане на регулационната граница по имотната на ПИ с идентификатор 68134.702.2057.

Основание за изменение на плана за регулация са нормите на чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия с урегулиране на имоти с неприложена регулация по реда на чл. 16 от ЗУТ и задоволяване на общинска нужда от осигуряване на терени за спорт и спортни дейности, както и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ – привеждане на регулационни граници по имотни.

УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ с ПУП, одобрен с Решение № 545 по протокол № 79/29.06.2023 г. на СОС, е разделен на два УПИ: УПИ II-„за физкултурен комплекс и озеленяване“, в който попада частта от настоящия проект, която се урегулира по реда на чл. 16 от ЗУТ и частта от ПИ 68134.702.2057, която се включва в границите на УПИ XI и УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в останалата му част, чиито граници са изменени с изменението на ул. „Марко Бочар“. В настоящия проект е показана частта от УПИ I след урегулиране на имотите по чл. 16 и след изменение границите на УПИ XI /извън УПИ II по решението на СОС/, като в тази си част УПИ I не се изменя с настоящия проект с оглед обезпечаване на възможността за отразяване на изменението, одобрено с Решение № 545 по протокол № 79/29.06.2023 г. на СОС.

В обхвата на плана попадат УПИ IV-686 и УПИ V-687, по отношение на които не се изменят нито регулационният, нито застроителен план, а същите са показани като контактни с действащия си ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-216/22.04.1998 г. на главния архитект на София.

Предвид обстоятелството, че същите попадат в обхвата на разрешението за изработване на плана, то производството по отношение на тях следва да бъде прекратено на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК с оглед обезпечаване на възможността за прилагането на действащия за тях план.

С плана за застрояване се предвижда застрояване на новите УПИ със задължителни линии, съобразено с минималните изисквания за отстояния по чл. 31-35 от ЗУТ.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на свободно стоящи сгради при максимална  $Kk \leq 15$  м в УПИ „за спорт“, УПИ „за спорт и атракции“ в устр. зона „Са1“ и максимална  $Kk \leq 12$  м в УПИ „за соц. дейности“ и  $Kk \leq 21$  м в УПИ „за жил. нужди“ в устр. зона „Жг“.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 2, 4 и 5, чл. 32, чл. 35, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Съобразено е изискването на чл. 26 от ЗУТ.

Предвид горното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

За да се осигури нормалното функциониране на територията с плана се предвижда и изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към проекта за ПУП са представени за одобряване следните план-схеми: водоснабдяване, канализация, далекосъобщителни и слаботокови мрежи, газоснабдяване, електроснабдяване, топлоснабдяване, проект за вертикално планиране и инженерна геология и хидрология и комуникации.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административно-производствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересованите лица, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представено становище от Председателя на ПК по опазване на околната среда, земеделие и гори от 12.01.2023г.

По проекта е представено удостоверение № 25-171484-12.06.2023г. в изпълнение на изискванията на чл. 65 от Наредба за ССПККР.

Представени са план – схема по част „Електроснабдяване“ със становище с № 1204891354/06.01.2023г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД; план-схема по част „Топлоснабдяване“, съгласувана от „Топлофикация София“ АД под вх. № СГ-2031/07.12.2022 г. със становище изх. № СГ-2031/20.01.2023 г.; план-схема по част „Газоснабдяване“, съгласувана с „Овергаз-мрежи“ АД с изх. № ОМ-Е2001134/20.01.2023 г. с писмо с изх. № ОМ-Е2001-134/20.01.2023 г.; план-схема по част „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“, съгласувана с Виваком -БТК ЕАД с вх. № 5217-7577/12.12.2022 г. със съгласувателно становище с рег. индекс № 0800-168/16.01.2023 г.; разширена план-схема по част „Вик“, съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище изх. № САГ19-ДР00-733-(63)/13.06.2023 г.; становище от „ГЕОЗАЩИТА“ ЕООД



изпратено в писмо с изх. № 103/28.04.2021г.; организацията за движение към проектът за ПТКП, съгласуван с дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО с решение по протокол № 50/13.12.2022 г., т. 48 и от отдел „Пътна полиция“ към СДВР със становище рег. № 433200-39338/05.04.2023 г.

С писмо изх. № 5720-6942/30.06.2023 г. (вх. № в НАГ САГ19-ДР00-733-(65)/30.06.2023 г.) е изразено становище от директора на СРИОСВ, че не е необходимо да се извършват регламентираните с глава шеста от ЗООС процедури по екологична оценка за плана, както и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му. Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ.

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

На основание чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, компетентен да одобри проекта за ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на имот – собственост на физическо лице за изграждане на обект – публична общинска собственост – терен за озеленяване.

С оглед на гореизложеното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, т. 2 и т. 3 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 2, 4 и 5, чл. 32, чл. 26 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК, устройствени категории по т. 1 и т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-77/07.12.2021г. по т. 9, № ЕС-Г-23/21.03.2023 г., т. 7 и протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:



Невалиден подпис

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция ТП

Стефа Щерева – Директор дирекция „ПНО“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Евгения Тонова – гл. експерт в отдел „УП“

Инж. Ивелина Казакова – гл. експерт в отдел „УП“

Арх. Димитър Токов – специалист в отдел „УП“



# 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 (ПУП) – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за кв. 236а (нов) и за част от кв. 236 (нов), м. „Гео Милев-Подуене-Редута“; ИПР на УПИ VI-688,689 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ в кв. 236, ИПУР на улица „Атанас Узунов“ от о.т.171 до о.т.172, на ул. „Иван Щерев“ от о.т.56 до о.т.133, на улица по о.т.171к (нова) до о.т.171й (нова) и на улица от о.т.191а до о.т.191г, м. „Гео Милев-Подуене-Редута“, район „Слатина“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

**Мотиви:** Устройственото планиране на урбанизираната територията е в пряка зависимост от промените в общественоеикономическите условия и законова уредба, настъпили в страната през последните десетилетия. Присъединяването на България към структурата на Европейския съюз, както и преминаването от централизирана планова икономика към пазарно стопанство са основните фактори, предизвикали същностни изменения, от една страна – в процеса и подхода на планиране, а от друга – в изискванията към функционирането и качествата на урбанизираната среда. Това налага необходимостта от изработване на нови устройствени планове, които да съответстват на настоящата социално-икономическа ситуация, както и да регулират и стимулират развитието на територията на базата на нейния физически и социален потенциал.

Предмет на настоящата разработка е територията в административните граници на район „Слатина“, в строителни граници на град София с граници: от юг УПИ на стадион „Академик“, от запад ул. „Атанас Узунов“, от север ул. „Иван Щерев“, от изток ул. „Хаджи Христо Панката“.

Територията е с обща площ приблизително 7,9 ха и попада в обхвата на подробен устройствен план на местност „Парк „Гео Милев“. Подробният устройствен план е частично приложен, като е

изградена спортна зала в УПИ I- за физкултурен комплекс и озеленяване в кв. 236.

Подробният устройствен план на местност „Парк „Гео Милев“ е одобрен при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му със заповед № 3952/28.06.1958 г. на главния архитект на София, с отреждания, които са неприложими при сега действащите норми. Съгласно разпоредбите на § 2, ал.3 от ПР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план се изработва и одобрява нов подробен устройствен план.

В обхвата на територията, предмет на настоящата разработка попадат имоти, които са възстановени по реда на реституционните закони в съществуващи стари реални граници, като тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени УПИ. Действащият подробен устройствен план не е приложен и са налице условията за изработване на нов план с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл.16 от ЗУТ.

С цел запазване на съществуващата спортна зала, както и реализиране на инвестиционните намерения на Столична община по отношение осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура е необходимо изменение на ПУП чрез промяна на границите на УПИ, създаване на нови УПИ за частните ПИ и УПИ за провеждане на общинските мероприятия. За новообразуваните УПИ е необходимо да се осигури транспортен достъп и да се създаде възможност за урегулиране и застрояване на територията, в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, което отново налага прилагането на чл.16 от ЗУТ.

В съответствие с изискването на чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ служебно е изготвено задание за изработване на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване, съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с прилагане чл. 16 от ЗУТ за част от територията на местност „Парк „Гео Милев“, район „Слатина“.

Заданието е съставено служебно, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. Същото съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, приет с Решение на МС №960/16.12.2009 г.

Към заданието са приложени схеми за обхвата на територията, попадаща в разработката на плана по чл.16 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община територията на подробния устройствен план попада в следните устройствени зони:

- „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жг), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО);

- „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ (Са1), съгласно т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда.

С писмо изх. № РСЛ20-ВК08-728-[1]/26.06.2020 г., заведено в НАГ-СО с вх. рег. № САГ19-ДР00-733-[3]01.07.2020 г., кметът на район „Слатина“ е изразил становище с предложения по представеното задание.

В обхвата на заданието попадат три броя висящи административни производства, които са заведени в НАГ-СО под следните номера: № САГ16-ГР00-3512/2013 г. относно проект за ИПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.702.1225 и 1226, УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“, кв. 236, м. „Гео Милев-Подуяне-Редута“; № САГ16-ГР00-3487/2011 г. относно проект за ИПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.702.1219 и 1244, УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“, кв. 236, м. „Гео Милев-Подуяне-Редута“ и № САГ17-ГР00-276/2017 г. относно заявление за разрешаване на устройствена процедура за ПИ с идентификатор 68134.702.1430, кв.236, м. „Гео Милев-Подуяне-Редута“, район „Слатина“.

Заданието и събраните в хода на административното производство писмени доказателства са разгледани от ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-44/04.08.2020 г. С решение по т. 5 от дневния ред е предложено да се издаде административен акт за разрешаване изработването на проект за ПУП по реда на чл.16 от ЗУТ. Допуснатите/разрешени административни производства в обхвата на проекта да се довършат в производството по чл. 16 от ЗУТ, при максимално съобразяване с проектите по тях. Към заданието да се добавят и указания, при изработването на план-схемите да се предвиди оптимална реконструкция на съществуващата инфраструктура.

Със заповед № РА50-717/ 18.09.2020 г. на главния архитект на СО се разрешава изработването на проект за ПУП - План за регулация и застрояване (ПРЗ) съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с прилагане на чл.16 от ЗУТ за част от територията на район „Слатина“, в строителни граници на град София с граници: от юг УПИ на стадион „Академик“, от запад ул. „Атанас Узунов“, от север ул. „Иван Щерев“, от изток ул. „Хаджи Христо Панката“, показан в схемата и се одобрява задание и схема с обхват.

Заповедта за разрешаване е изпратена в район „Слатина“ с писмо изх. № САГ19-ДР00-733-(4)/08.10.2020 г. за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № РСЛ20-ВК08-728-(3)/03.11.2020 г. кметът на район „Слатина“ изпраща доказателства за разгласяване на заповедта и удостоверява, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С изработването и одобряването на проект за ПУП - План за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ ще се осигурят устройствени условия за изграждане на техническа и транспортна

инфраструктура, обезпечаване на територията с обекти на спорта, паркинги и други терени за обществено обслужване и озеленяване, както и целесъобразното устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба, поради което проектът е възложен по реда на чл. 126, ал.1 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

С договор № САГ21-ДГ55-19/16.02.2021 г. на „Ерта Консулт“ ЕООД е възложено изработването на проект за подробен устройствен план по рамково споразумение от 17.08.2018 г. за избор на изпълнител за „Изработване на ПУП, схеми за поставяне на преместваеми обекти и/или рекламни елементи и подробни комуникационно-транспортни планове“ при условията на чл. 82 и чл. 112 от Закона за обществените поръчки и § 131, ал. 3 от ПЗР към ЗИДЗОП.

С писмо вх. № САГ21-ДГ55-19-(7)/08.10.2021 г. е внесен проект за ПРЗ за предварително разглеждане по чл. 128, ал. 8 т ЗУТ.

Проведено е предварително представяне на проекта на 15.10.2021 г. и обществено обсъждане в онлайн среда.

Получени са следните становища, заявления и молби:

-№ САГ17-ГР00-92-(15)/29.10.2021 г., САГ17-ГР00-92-(16)/02.11.2021 г. и САГ17-ГР00-92-(17)/09.11.2021 г. от Ганка Петракиева като собственик на ПИ с идентификатори 68134.702.1223, 68134.702.1225 и 68134.702.1226 – възразява срещу смяната на квартала от „236“ на „36“ и местността от „Гео Милев-Подуене –Редута“ на „Парк Гео Милев“; не е съгласна с предлаганото изменение, защото счита, че пазарната оценка на новите имоти ще бъде по-ниска от пазарната оценка на имотите, които се отнемат; иска да се докаже процента за отчуждаване от имотите за улици – 25%; за да се спази равностойност на имотите; да се смени предназначението на предлаганите имоти от „Са1“ на „Жг“; изразява съгласие собствените й имоти да се обединят в един УПИ с лице на ул. „Атанас Узунов“ и прилага мотивирано предложение за промяна на обсъждания проект за ПУП.

-№ САГ19-ДР00-733-(22)/29.10.2021 г. и № САГ19-ДР00-733-(23)/02.11.2021 г. от инж. Юлий Панков, пълномощник на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 – счита, че с проекта се предвижда прекалено дълга улична мрежа и предлага премахване на подхода от ул. „Ат. Узунов“ за създаване на по-безопасна паркова среда; предлага свързване на новопроектираната улична мрежа с ул. „Хаджи Христо Панката“ с кръстовище при ПИ с идентификатори 68134.702.1430 и 68134.702.2053, което ще осигури за трафик две улици от юг – покрай зала „Фестивална“ (с вход от ул. „Ат. Узунов“ и с вход откъм „ул. „Манастирска“) и две в северната част – тази от ул. „Ив. Щерев“ и ул. „Хаджи Христо Панката“; не са съгласни с включването на имота в обхвата на плана, тъй като никога не е бил част от проектите и плановете на парк „Гео Милев“ и предвид одобряване на четири предходни регулации по отношение на него правилата за урегулиране по чл. 16 от ЗУТ са неприложими и не попада в устройствена зона „Са1“, в която са останалите имоти в обхвата на плана; не са съгласни

с изместването на имота на североизток, тъй като попада в зоната на свлачището; не са съгласни, че новообразуваният имот е равностоен на стария; счита, че при определяне на коефициента на редукция на имотите в обхвата на плана неправилно са изключени имотите представляващи общинска собственост и не са извадени 33% от съществуващите улици, които ще продължат да съществуват и в новия проект и общинските имоти, отредени за улици.

- № САГ21-ГР00-2361/28.10.2021 г. от наследниците на Спас Шиков като собственици на ПИ с идентификатори 68134.702.1235 и 68134.702.1236 - иска да се определи и разграничи общинската от тяхната частна собственост; да се информира с каква квадратура се включва в проекта техният имот; изразява съгласие двата имота да се обединят в един УПИ в проекта.

Проектът с подадените възражения са разгледани от ОЕСУТ и са взети следните решения по т. 9 от протокол № ЕС-Г-77/07.12.2021 г.:

- По пр. № САГ17-ГР00-92-(15)/29.10.2021 г., САГ17-ГР00-92-(16)/02.11.2021 г. и САГ17-ГР00-92-(17)/09.11.2021 г. от Ганка Петракиева като собственик на ПИ с идентификатори 68134.702.1223, 68134.702.1225 и 68134.702.1226 - уважава се частично по отношение на обединяване на двата имота в един УПИ и да се представи заявление по чл.16, ал.5 от всички собственици, които се обединяват в общо УПИ.

- По пр. № САГ19-ДР00-733-(22)/29.10.2021 г. и № САГ19-ДР00-733-(23)/02.11.2021 г. от инж. Юлий Панков, пълномощник на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 - уважава се частично. Проектантът да проучи възможността за прецизиране на уличната мрежа и на местоположението на новообразувания УПИ за ПИ с идентификатор 68134.702.1430.

- По пр. № САГ21-ГР00-2361/28.10.2021 г. от наследниците на Спас Шиков като собственици на ПИ с идентификатори 68134.702.1235 и 68134.702.1236 - уважава се частично; районът да проучи възможността за прекратяване на съсобствеността, а проектантът - възможността за обединяване на имотите в общ УПИ.

Направени са служебни предложения на плана да се отразят границите на свлачището, проектантът да проучи възможностите за отразяване на уважените искания и да внесе преработен проект за ПУП, който да бъде разгледан отново в ОЕСУТ.

С писмо вх. № САГ21-ДГ55-19-(8)/17.12.2021 г. е внесен в изпълнение на решенията на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-77/07.12.2021 г. коригиран проект за ПУП, който е изпратен за становище в район „Слатина“.

С писмо вх. № САГ21-ДГ55-19-(10)/26.01.2022 г. кметът на район „Слатина“ изразява съгласие с целесъобразността на отреждането на общинските имоти в коригирания проект и предлага велоалеята да преминава в източна посока без да засяга уширението на задънената улица от о.т. 171н до о.т. 171о.

При проверка на цифровия вид на внесенния проект са констатирани неточности и пропуски.

С писмо изх. № САГ19-ДР00-733-(29)/28.10.2022 г. за продължаване на административното производство по одобряване на ПУП са дадени указания на проектанта в срок до 07.11.2022 г. да

предаде коригиран проекта за ПУП заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ, в цифров и графичен вид в два екземпляра.

С писмо вх. № САГ19-ДР00-733-(30)/01.11.2022 г. са внесени коригиран ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ, ИПР на контактните територии и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електроснабдяване“, „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“, „Топлоснабдяване“, „Газоснабдяване“, инженерна геология и хидрология, ПТКП, план-схема за вертикално планиране.

С писмо вх. № САГ19-ДР00-733-(34)/17.11.2022 г. са приложени надлъжни и напречни профили.

Изготвени са оценки на поземлените имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, приети с протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г.

Внесените коригирани проекти са изпратени с писмо изх. № САГ19-ДР00-733-(36)/21.11.2022 г. в района за обявяване и е публикувано съобщение в ДВ, бр. 96/02.12.2022 г.

Видно от писмо с изх. № РСЛ20-ВК08-728-[5]/17.01.2023г. на Главен архитект на район „Слатина“ (вх. № в НАГ САГ19-ДР00-733-(46)/17.01.2023г.) и представените към него документи /доказателства удостоверяващи съобщаването/, проектът за ПУП е съобщен редовно на заинтересованите лица, като срещу проекта са постъпили 1 бр. възражение и 1бр. искане.

Възражение с вх. № РЛС-ГР94-11/03.01.2023г. е от собственик и пълномощник на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР, който възражава срещу това, че при разглеждане на възраженията ОЕСУТ е дал само общи препоръки към проектанта, без да са обсъждани подробно предложенията му и не е разгледано предложението за свързване на новопроектираната улична мрежа с ул. „Христо Панката“ при ПИ с идентификатор 68134.705.311, също възражава срещу коефициента за редукция на плана от 25%, като счита че не са изложени мотиви и обосновка за това при разглеждането на проекта на ОЕСУТ от 07.12.2021г.

Искане с вх. № РЛС-ТД26-1873/30.12.2022г. е подадено от пълномощник на собственика на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР, който иска в имота да се отразят две сгради по представено мотивирано предложение към преписка вх. № САГ17-ГР00-276-(2)/16.05.2019 г.

Представена е документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ на 18.01.2023 г. със забележка да се изпълнят препоръките от становище от 10.01.2023 г. на ПКООСЗГ при СОС да се извърши компенсирание на премахнати във връзка с прилагане на ПУП дървета в съотношение 1:3 за широколистните и 1:1 за плодните дървета.

Проектът е съгласуван от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, „Топлофикация София“ АД под вх. № СГ-2031/07.12.2022 г. със становище изх. № СГ-2031/20.01.2023 г., „Овергаз-мрежи“ АД с изх. № ОМ-Е2001134/20.01.2023 г. с писмо с изх. № ОМ-Е2001134/20.01.2023 г., Виваком -БТК ЕАД с вх. № 5217-7577/12.12.2022 г. със съгласувателно становище с рег. индекс № 0800-168/16.01.2023 г.

Постъпило е заявление на основание чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ с вх. № САГ21-ДГ55-19-(16)/13.03.2023 г. за съгласие на



собствениците на ПИ с идентификатори 68134.702.1244 и 68134.702.1187 за урегулирането им в съсобствен УПИ с определяне на пропорционални идеални части от площта на новообразувания УПИ, с нотариално заверени подписи.

Служебно е изработен проект за изменение на кадастралната карта.

По преписката служебно е установено съответствието на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове.

Проектът с придружаващата го документация и подадените възражения са разгледани от ОЕСУТ и са приети следните решения по т. 7 от протокол № ЕС-Г-23/21.03.2023 г.:

По възражение с вх.№ РСЛ23-ГР94-11/ 03.01.2023г. от собственик и пълномощник на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР, който:

- възразява срещу това, че при разглеждане на възраженията ОЕСУТ е дал само общи препоръки към проектанта, без да са обсъждани подробно предложенията му, както не е разгледано предложението за свързване на новопроектираната улична мрежа с ул. „Христо Панката“ при ПИ с идентификатор 68134.705.311 - Не се уважава. Към проекта за ПУП е представена план схема на Вертикално планиране, видно от която наклона в участъка между о.т.136а и о.т.171з, предмет на исканата проверка е около 25%, което е извън допустимите стойности съгласно Наредба №РД-02-20-2/2017г. за ППКСУТ на МРРБ.

-Възразява срещу коефициента за редукия на плана от 25%, като счита че не са изложени мотиви и обосновка за това при разглеждането на проекта на ОЕСУТ от 07.12.2021г. - Възражението не се уважава. Към проекта за ПУП са представени пазарни оценки, изработени от независим оценител, които са приети на комисия с протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. съгласно чл.210 от ЗУТ. С приетите оценки е доказано, че пазарната стойност на новообразуваните УПИ е не по малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, с което е спазен чл.16, ал.4 от ЗУТ.

По искането с вх. №РСЛ22-ТД26-1873/ 30.12.2022г.- от пълномощник на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР. С вх. № САГ17-ГР00-276-(2)/16.05.2019г. е представено мотивирано предложение за изграждането на две сгради. - Уважава се. Да се отрази предложеното застрояване в проекта за ПУП.

ОЕСУТ приема проекта с направени служебни предложения:

- Да не се променят границите на УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236. Предвиденото в проекта разширение на УПИ I да се включи към тротоара;

- Да се представят съгласия по чл. 16 ал. 5, т.2 или т. 3 за УПИ II-1223,1225,1226 „за спорт и атракции“, УПИ III-1235,1236 „за спорт и атракции“ и УПИ XVII-1187,1244 „за спорт и атракции“ от кв.236;

- Да се представи съгласуване на разширена план-схема по част „Вик“ от „Софийска вода“ АД;

- ПТКП да се съгласува с ДУАТ-СО и с ОПП-СДВР;

- Да се представи становище на РИОСВ;
- Да се представи удостоверение по чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5/15.02.2016г.

След изпълнение на служебните предложения и отразяване в проекта на приетите от ОЕСУТ корекции предлага да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

Организацията за движение към проектът за ПТКП е съгласуван с дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО с решение по протокол № 50/13.12.2022 г., т. 48 и от отдел „Пътна полиция“ към СДВР със становище рег. № 433200-39338/05.04.2023 г.

Представено е удостоверение за приемане на проекта за изменение на КК и съгласуване на проекта за ПУП № 25-171484/12.06.2023 г., издадено от СГКК-гр. София.

Изготвената разширена план-схема по част „ВиК“ е съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище изх. № САГ19-ДР00-733-(63)/13.06.2023 г.

Допълнително е постъпило писмо вх. № САГ19-ДР00-733-(64)/28.06.2023 г. от кмета на район „Слатина“, с което се изразява съгласие ПИ с идентификатори 68134.702.1235 и 68134.702.1236, в които Столична община е съсобственик, да се урегулират в един урегулиран поземлен имот.

Постъпило е писмо изх. № 5720-6942/30.06.2023 г. (вх. № в НАГ САГ19-ДР00-733-(65)/30.06.2023 г.) със становище на директора на СРИОСВ, че не е необходимо да се извършват регламентираните с глава шеста от ЗООС процедури по екологична оценка, както и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Служебно се установява, че с Решение № 545 по протокол № 79/29.06.2023 г. на СОС е одобрен ПУП – ИПУР на ул. „Марко Бочар“, като с плана се изменят границите на УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236, като се образува нов УПИ II-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ и нов УПИ I-за физкултурен комплекс и озеленяване в кв. 236.

В териториалния обхват на новообразувания УПИ II-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в настоящото производство се одобрява: плана по чл. 16 от ЗУТ и ИПР на УПИ XI, кв. 236, към който се присъединява част от ПИ 68134.702.2057.

Новообразуваният УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236 с ПУП на ул. „Марко Бочар“ е с изменени граници след изменение на уличната регулация спрямо частта от УПИ I, показана в настоящия проект, поради което тази част не се изменя с настоящата процедура.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Проектът за ПУП- ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за кв. 236а (нов) и за част от кв. 236 (нов), м. „Гео Милев-Подуене-Редута“; ИПР на УПИ VI-688,689 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ в кв. 236, ИПУР на улица „Атанас Узунов“ от о.т.171 до о.т.172, на ул. „Иван Щерев“ от о.т.56 до о.т.133, на улица по о.т.171к (нова) до о.т.171й (нова), на улица от о.т.191а до о.т.191г, м. „Гео Милев-Подуене-Редута“, район „Слатина“ и план-схемите по чл. 108 от ЗУТ са изработени по

служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП – ПРЗ за част от територията на м. „Гео Милев-Подуене-Редута“, район „Слатина“ обхваща територия с частично приложена регулация, като е изградена спортна зала в УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236, а в останалата си част с неприложена регулация, одобрена при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му (заповед № 3952/28.06.1958 г. на главния архитект на София), с отреждания които са неприложими при сега действащите норми, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В обхвата на територията, предмет на проекта, попадат имоти, възстановени по реда на реституционните закони в стари реални граници без осигурен транспортен достъп до тях, като в основната си част територията е незастроена. Тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени УПИ.

С цел запазване на съществуващата спортна зала и за реализиране на инвестиционните намерения на СО за осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура е предвидено създаване на нови УПИ по реда на чл. 16 от ЗУТ. За осъществяване на гореописаните публични предвиждания, както и за осигуряване на достъп до всеки от имотите, в съответствие с чл. 16 от ЗУТ и чл. 17, ал. 5 от Конституцията на РБ за частните имоти са предвидени УПИ, чиято площ е редуцирана с 25% спрямо площта на ПИ преди урегулирането им. Изготвени са пазарни оценки, приети с протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. Новите УПИ са с функционално предназначение в съответствие с устройствената зона по ОУП на СО, в която попадат.

В изпълнение на действащия ОУП на СО поземлените имоти се урегулират

с предвиждане на съответно застрояване за тях и осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура, поради което проектът е възложен от СО-НАГ да се изработи при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбите на § 2, ал.3 от ПР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план се изработва и одобрява нов подробен устройствен план.

По общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО) основната и по-голяма част от територията попада в „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ (Са1), съгласно т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда и „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жг), съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

В проекта за ПУП – ПРЗ на част от парк „Гео Милев“ се цели запазване на съществуващата спортна зала, както и реализиране на инвестиционните намерения на Столична община по отношение осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура, като във връзка с това се предвижда

и промяна на уличната регулация за осигуряване на транспортното обезпечаване на територията.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-138/24.07.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, специализирана карта и налични специализирани данни за мрежи на техническата инфраструктура.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПУП се урегулират улици и квартали с урегулирани поземлени имоти предвидени „за спорт“, „за спорт и атракции“ в зона „Са1“ и „за жилищно строителство“, „за социални дейности“, „за озеленяване“ в зона „Жг“. 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. Това се налага от факта, че по-голямата част от поземлените имоти нямат осигурен достъп до улици, поради което регулационните граници не могат да се запазят по съществуващите имотни граници.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ „за спорт“, „за спорт и атракции“, „за жил. нужди“, „за соц. дейности“ е допустимо в устройствените зони „Са1“ и „Жг“, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза проектираната улична мрежа, тротоари и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

За образуваните с ПР УПИ II-1223,1225,1226 „за спорт и атракции“ и УПИ III-1235,1236 „за спорт и атракции“ от кв. 236а, в които попадат повече от един имот, собственост на едни и същи лица са представени съгласия в изпълнение нормата на чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ.

За УПИ XVII-1187,1244 „за спорт и атракции“ от кв. 236 (нов), в което попадат имоти – собственост на различни лица е представено заявление по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана в частта му по чл. 16 от ЗУТ, с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП.

С протокол № № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и 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 одобрената или предвидена с плана улична регулация.

С прокарване на новопроектираната улична регулация и обвързването ѝ с действащата е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С оглед вида на плана по чл. 16 от ЗУТ същият е изработен в прави цветове като първа регулация за имотите предвид новата кадастрална основа, урегулирането на имотите с местоположение, различно от кадастралните им граници и с оглед обезпечаване четимостта на проекта.

С проекта на плана за регулация от кв.236 се обособяват 2 нови квартала – кв.236 и кв.236а, като новопроектираната улична мрежа е обвързана с одобрените планове за регулация за територията. Във връзка с това и цел подобряване на обслужването на новопредвидените УПИ с плана по чл. 16 от ЗУТ се налага изменение на плана за улична регулация на улица „Атанас Узунов“ от о.т.171 до о.т.172 за създаване на улица по о.т.171а(нова) до о.т.171б, на ул. „Иван Щерев“ от о.т.56 до о.т.133, като се изменя профила на улицата с нови о.т.56а-о.т.55-о.т.54-о.т.171к-о.т.53а-о.т.541а-о.т.191а-о.т.191 до о.т.133а, на улица по о.т.171к (нова) до о.т.171й (нова) и на улица по о.т.191а до о.т.191г, като от последната се създава нова задънена улица от о.т.191а(нова) до о.т.136а, УПИ XXIV-„за озеленяване“ в кв. 236 (нов) и част от улицата между о.т.191в и о.т.191г се урегулира като уширен тротоар на улица между о.т.171м и 171н.

За контактните територии на разработката по чл. 16 от ЗУТ се предвижда ИПР в кв. 236: ИПР на УПИ VI-688,689 за привеждане на регулационната граница по границата на ПИ с идентификатори 68134.702.2052 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ за привеждане на регулационната граница по имотната на ПИ с идентификатор 68134.702.2057.

Основание за изменение на плана за регулация са нормите на чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия с урегулиране на имоти с неприложена регулация по реда на чл. 16 от ЗУТ и задоволяване на общинска нужда от осигуряване на терени за спорт и спортни дейности, както и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ – привеждане на регулационни граници по имотни.

УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ с ПУП, одобрен с Решение № 545 по протокол № 79/29.06.2023 г. на СОС, е разделен на два УПИ: УПИ II-„за физкултурен комплекс и озеленяване“, в който попада частта от настоящия проект, която се урегулира по реда на чл. 16 от ЗУТ и частта от ПИ 68134.702.2057, която се включва в границите на УПИ XI и УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“ в останалата му част, чиито граници са изменени с изменението на ул. „Марко Бочар“. В настоящия проект е показана частта от УПИ I след урегулиране на имотите по чл. 16 и след изменение границите на УПИ XI /извън УПИ II по решението на СОС/, като в тази си част УПИ I не се изменя с настоящия проект с оглед обезпечаване на възможността за отразяване на изменението, одобрено с Решение № 545 по протокол № 79/29.06.2023 г. на СОС.

В обхвата на плана попадат УПИ IV-686 и УПИ V-687, по отношение на които не се изменят нито регулационният, нито застроителен план, а същите са показани като контактни с

действащия си ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-216/22.04.1998 г. на главния архитект на София.

Предвид обстоятелството, че същите попадат в обхвата на разрешението за изработване на плана, то производството по отношение на тях следва да бъде прекратено на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК с оглед обезпечаване на възможността за прилагането на действащия за тях план.

С плана за застрояване се предвижда застрояване на новите УПИ със задължителни линии, съобразено с минималните изисквания за отстояния по чл. 31-35 от ЗУТ.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на свободно стоящи сгради при максимална  $K_k \leq 15$  м в УПИ „за спорт“, УПИ „за спорт и атракции“ в устр. зона „Са1“ и максимална  $K_k \leq 12$  м в УПИ „за соц. дейности“ и  $K_k \leq 21$  м в УПИ „за жил. нужди“ в устр. зона „Жг“.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 2, 4 и 5, чл. 32, чл. 35, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Съобразено е изискването на чл. 26 от ЗУТ.

Предвид горното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

За да се осигури нормалното функциониране на територията с плана се предвижда и изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към проекта за ПУП са представени за одобряване следните план-схеми: водоснабдяване, канализация, далекосъобщителни и слаботокови мрежи, газоснабдяване, електроснабдяване, топлоснабдяване, проект за вертикално планиране и инженерна геология и хидрология и комуникации.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административно-производствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересованите лица, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представено становище от Председателя на ПК по опазване на околната среда, земеделие и гори от 12.01.2023г.

По проекта е представено удостоверение № 25-171484-12.06.2023г. в изпълнение на изискванията на чл. 65 от Наредба за ССПККР.

Представени са план - схема по част „Електроснабдяване“ със становище с № 1204891354/06.01.2023г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД; план-схема по част „Топлоснабдяване“, съгласувана от „Топлофикация София“ АД под вх. № СГ-2031/07.12.2022 г. със становище изх. № СГ-2031/20.01.2023 г.; план-схема по част „Газоснабдяване“,

съгласувана с „Овергаз-мрежи“ АД с изх. № ОМ-Е2001134/20.01.2023 г. с писмо с изх. № ОМ-Е2001-134/20.01.2023 г.; план-схема по част „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“, съгласувана с Виваком -БТК ЕАД с вх. № 5217-7577/12.12.2022 г. със съгласувателно становище с рег. индекс № 0800-168/16.01.2023 г.; разширена план-схема по част „ВИК“, съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище изх. № САГ19-ДР00-733-(63)/13.06.2023 г.; становище от „ГЕОЗАЩИТА“ ЕООД изпратено в писмо с изх. № 103/28.04.2021г.; организацията за движение към проектът за ПТКП, съгласуван с дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО с решение по протокол № 50/13.12.2022 г., т. 48 и от отдел „Пътна полиция“ към СДВР със становище рег. № 433200-39338/05.04.2023 г.

С писмо изх. № 5720-6942/30.06.2023 г. (вх. № в НАГ САГ19-ДР00-733-(65)/30.06.2023 г.) е изразено становище от директора на СРИОСВ, че не е необходимо да се извършват регламентираните с глава шеста от ЗООС процедури по екологична оценка за плана, както и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му. Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ.

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

На основание чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, компетентен да одобри проекта за ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на имот – собственост на физическо лице за изграждане на обект – публична общинска собственост – терен за озеленяване.

**Правно основание за приемане на решението:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, т. 2 и т. 3 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 2, 4 и 5, чл. 32, чл. 26 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК, устройствени категории по т. 1 и т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-77/07.12.2021г. по т. 9, № ЕС-Г-23/21.03.2023 г., т. 7 и протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**РЕШИ:**

## ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация по чл. 16 от ЗУТ за част от кв. 236 (нов) и кв. 236а (нов) на м. "Парк Гео Милев", район „Слатина“ по сините и червени линии, цифри, букви, текст, съгласно приложения проект в обхват, указан със зелена прекъснатата линия за „обхват на разработката по чл. 16 от ЗУТ“

2. Изменение на план за улична регулация на улици: „Атанас Узунов“ от о.т.171 до о.т.172 за създаване на улица по о.т.171а(нова) до о.т.171б, на ул. „Иван Щерев“ от о.т.56 до о.т.133, като се изменя профила на улицата с нови о.т.56а-о.т.55-о.т.54-о.т.171к-о.т.53а-о.т.541а-о.т.191а-о.т.191 до о.т.133а, на улица по о.т.171к (нова) до о.т.171й (нова) и заличаване на част от улица по о.т.191а до о.т.191г, като се създава нова задънена улица от о.т.191а(нова) до о.т.136а, нов УПИ XXIV-„за озеленяване“ в кв. 236 (нов) и част от улицата между о.т.191в и о.т.191г се урегулира като уширен тротоар на улица между о.т.171м и 171н, по зелените, кафяви и оранжеви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект, в указания с виолетов цвят в проекта „обхват на разработката“ извън обхвата по т. 1;

3. Изменение на плана за регулация на УПИ, контактни на обхвата на проекта по чл. 16 от ЗУТ: УПИ VI-688,689 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ от кв. 236, като се създават нов остатъчен УПИ VI-688,689 и нов УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ в кв. 236 (нов) по зелените и кафяви линии, цифри, текст, щрихи и зачертавания, съгласно приложения проект, без УПИ по т. 6;

4. План за застрояване за кв. 236а (нов) и за част от кв. 236 (нов) на м. "Парк Гео Милев", район „Слатина“, съгласно приложения проект с корекциите в зелен цвят, в указания в проекта „обхват на разработката“, без УПИ по т. 6 и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.

5. План-схеми на техническата инфраструктура по чл. 108 от ЗУТ.

6. Прекратява производството по одобряване на изменение на план за регулация и застрояване за УПИ IV-686 и УПИ V-687, кв. 236, м. "Парк Гео Милев".

*Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.*



На основание чл. 16, ал. 6, изр. 1 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.

При влизане в сила на настоящия административен акт и Решение № 545 по протокол № 79/29.06.2023 г. на СОС и независимо от последователността на влизането им в сила в информационната система на регулационните планове на Столична община да се отразят графичните им части, както следва:

От плана, одобрен с Решение № 545 по протокол № 79/29.06.2023 г. на СОС, да се отрази ИПУР на ул. „Марко Бочар“ и свързаното с това изменение на границите на УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“.

От одобрения с настоящото решение проект да се отрази ПРЗ, одобрен по реда на чл. 16 от ЗУТ, ИПУР и създаването на нови УПИ VI-688,689, УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ и УПИ XXIV-„за озеленяване“ в кв. 236 (нов).

Решението и одобрения проект за подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ ([nag.sofia.bg](http://nag.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 му.

Жалбите се подават в район „Слатина“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „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 .... 2023 г., Протокол № .. от ....2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

---

Дирекция  
нормативно  
Направление  
градоустройство"

Директор на  
„Правно-  
обслужване“  
към  
„Архитектура и

 Възстановим подпис

**X** СТЕЛА ЩЕРЕВА

---

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Евгения Топова – гл. експерт в отдел „УП“

Инж. Ивелина Казакова – гл. експерт в отдел „УП“

Арх. Кр. Христов – гл. експерт в отдел „УП“

Арх. Димитър Токов – гл. експерт в отдел „УП“