



1.4.2025 г.

X САГ22-ГР00-1541-[12]/01....
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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ за ИПРЗ на УПИ I-682,690 за създаване на нов УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“, в нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, създаване на задънена улица от о.т.190 до о.т.191 и изменение на плана за улична регулация от о.т.351а-о.т.3726 до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а (ул. „Адам Мицкевич“), в резултат на което се изменят регулационните граници на контактни УПИ III-682, УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. obsл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница – част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

На основание чл. 68, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС), във връзка със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. т. 2.7 на кмета на Столична община и чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС), приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП)- план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ за ИПРЗ на УПИ I-682,690 за създаване на нов УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“, в нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, създаване на задънена улица от о.т.190 до о.т.191 и изменение на плана за улична регулация от о.т.351а-о.т.3726 до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а (ул. „Адам Мицкевич“), в резултат на което се изменят регулационните граници на контактни УПИ III-682, УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. obsл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница – част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“.

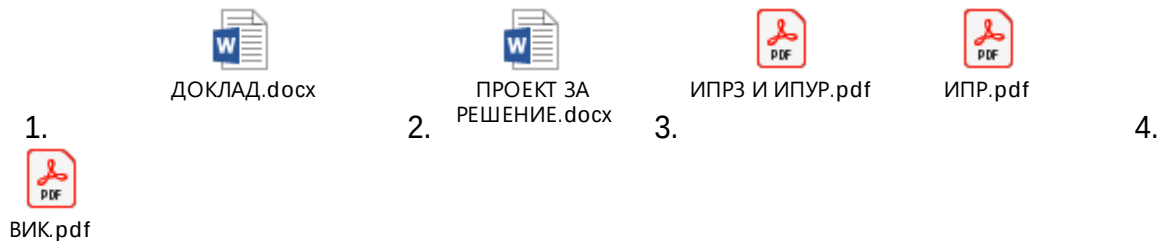
Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план;

Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ИПР, ИПУР-2 бр. оригинали, ИПРЗ-2 бр. оригинали, план-схема по част „ВиК“-2бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.

4. План -схема по чл.108 от ЗУТ - част „ВиК“;
5. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г.



5. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024Г. Т.17](#)

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

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=A152tkNNizw%3D&documentTypeId=403&realEstate=LjscA_7S_Jc%3D

ВНОСИТЕЛ:

31.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Вр.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

31.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“
Милена Стойкова- Иванова - Директор дирекция „ПНО“
арх. Димитър Токов - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ивелина Казакова /Главен експерт в отдел „УП“/
арх. Ива Петкова /Главен експерт в отдел „УП“/
гл.юрк.Венета Маринова-Кръстева /Дирекция „ПНО“/

Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ИПР, ИПУР-2 бр. оригинали, ИПРЗ-2 бр. оригинали, план-схема по част „ВиК“-2бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Стефан Аспарухов – Вр.и.д. главен архитект на Столична община и директор
на дирекция „Териториално планиране“ при Направление „Архитектура и
градоустройство“ – Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ за ИПРЗ на УПИ I-682,690 за създаване на нов УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“, в нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, създаване на задънена улица от о.т.190 до о.т.191 и изменение на плана за улична регулация от о.т.351а-о.т.372б до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а (ул. „Адам Мицкевич“), в резултат на което се изменят регулационните граници на контактни УПИ III-682 и УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. обсл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница – част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1541/19.05.2022 г., подадено от „Орион Риъл Естейт“ ООД, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) – план-извадка на УПИ I-682,690 от кв. 4а за образуване на нов УПИ I-682 „за ЖС, МАГ и ПГ“, ПИ с идентификатор 68134.2824.682 и изменение на плана за улична регулация (ИПУР), попадащ в обхвата на подробен устройствен план за м. „бул. Сливница“ – част кв. „Модерно предградие“, райони „Връбница“ и „Люлин“ – в процедура по одобряване.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите в НАГ и са дадени предписания.

Със Заповед № САГ22-РА53-168/03.10.2022 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП - план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ на УПИ I-682,690 за самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.2824.682 по КKKP по имотните му граници, за образуване на нов УПИ, с

предназначение „за ЖС, маг. и ПГ“, със съответното застрояване, отразено в приложеното мотивирано предложение, от нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, (част от стар кв. 26, м. „Бул. Баба Парашкева“).

Заповед № САГ22-РА53-168/03.10.2022 г. на главния архитект на СО е разгласена редовно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения не са постъпили възражения, видно от писмо изх. № РВР22-ТП00-55-[2]/26.10.2022 г. на главния архитект на район „Връбница“.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1541-[4]/17.01.2023 г. от „Орион Риъл Естейт“ ООД е внесен за одобряване проект за ПУП в разрешения обхват.

По преписката са представени: декларация за липса на съществуващата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“-НАГ на 05.12.2022 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ-5713/27.10.2022 г., заедно със съгласуван проект от 25.10.2022 г.; съгласуван проект с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 05.10.2022 г.; схема, изясняваща изискуемите отстояния по чл. 33 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от проектанта на цялостния план - ПУП за м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1541-[6]/19.03.2024 г. са внесени план-схеми по част „Вик“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, съгласувани от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-2876/18.05.2023 г. по част „Водоснабдяване“ и изх. № ТУ-2877/18.05.2023 г. по част „Канализация“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1541-[9]/04.09.2024 г. е изпратено писмо до главния редактор на в. „Държавен вестник“ за обявяване на проекта по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1541-[10]/04.09.2024 г., проектът за ПУП е изпратен в район „Връбница“ за провеждане на процедурите по обявяване във връзка с обнародване на съобщение в „Държавен вестник“ на основание чл. 128, ал.1 от ЗУТ.

Проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, като съгласно писмо изх. № РВР22-ТП00-55-[5]/18.10.2024 г. на главния архитект на район „Връбница“ в законоустановения срок не са постъпили възражения срещу проекта за ПУП.

Проектът е разгледан и приет с решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 17 от дневния ред, като е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

С оглед на горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на проект ПУП – план-извадка е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „Орион Риъл Естейт“ ООД, в качеството му на собственик на ПИ с идентификатор 68134.2824.682 по КKKP, съгласно представените документ за собственост, скица от СГKK-гр. София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Имотът попада в обхвата на ЗРП за м. „бул. Сливница“, одобрен със заповед № РД-09-50-340/23.06.1998г. на главния архитект на София, която с решение на СГС по административно дело № 3009/2000г. е обявена за нищожна.

Предвид горното, действащ за местността е ПУП за м. „Бул. Баба Парашкева“, одобрен със заповед № РД-50-09-591/08.10.1986г. на главния архитект на София и последващи подробни устройствени планове в обхвата на квартала.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със Заповед № РД-09-50-616/24.07.2014 г. на главния архитект на Столична община е разрешено служебно да се изработи проект за ПУП за м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, в обхвата на който попада исканото изменение. Цялостният план е разгледан от ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-14/08.03.2022 г. и е върнат на проектанта за корекции във връзка с уважените възражения, служебните предложения и извършване на допълнителни проучвания.

Предвид горното е налице основание за процедиране на ПУП – план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I-682,690 от кв. 4а за урегулирането му по границите на ПИ с идентификатор 68134.2824.682 в кадастралната карта, с изключение на частите, попадащи под новопредвидената улица, като УПИ се преотрежда за поземления имот, в резултат на което се образува нов УПИ I-682 с предназначение „за ЖС, маг. и ПГ“, в нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, като се заличава остатъчна част от стар кв. 26, м. „Бул. Баба Парашкева“.

Номерът на квартала 4а по регулация се запазва в съответствие с предвижданията на изработвания цялостен план за м. „бул. Сливница“.

Във връзка с урегулирането по имотни граници и с цел осигуряване на транспортния достъп до имота се проектира улична регулация, прилежаща на нов кв. 4а по съществуващите на място улици, през ПИ с идентификатори 68134.2824.2529 и 68134.2824.2470, които се свързват с регулацията на ул. „Адам Мицкевич“. Цялата улична регулация, предмет на настоящия план, е съобразена с предвидените с проекто-плана улици, осигуряващи безпрепятствен достъп до урегулираните имоти и оптимизиране на възможностите за развитие на пешеходното движение и осигуряване на проходимост в района.

С проекта се изменя уличната регулация от о.т.351а-о.т.372б, от о.т.372б до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а, като се създава улична регулация по о.т.189(нова) - о.т.190(нова) - о.т.190а(нова), по о.т.190а(нова)- о.т.192(нова)- о.т.193(нова)- о.т.194(нова), по о.т.194(нова) до о.т.373а.

Във връзка с ИПУР се налага изменението на регулационните граници на съседни УПИ III-682 и УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. обсл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница – част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“. Регулационните граници на УПИ са изцяло съобразени с границите, съобразно проекта за ПУП за м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, както и предвидената със същия улична регулация, която минава по съществуващите на място улици.

За осигуряване на достъп до УПИ V-915, кв. 4а(нов)се създава задънена улица по нови о.т.190 – о.т.191.

Предвид горното за одобряване на ПУП - ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 133, ал. 1, 2 и 4, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените

условия с приемането на КК за територията по отношение на отреждането на новообразувания УПИ I за имота в КК и прогласяване нищожността на заповед № РД-09-50-340/23.06.1998г. на главния архитект на София, което прави неприложими в голямата си част одобрените ПУП, което налага промяната в уличната регулация и регулационните граници на прилежащите УПИ; чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – по отношение на конкретното предназначение на новия УПИ I-680 „за ЖС, маг. и ПГ“.

УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“ е отреден за имота от актуалната кадастрална карта, с което е изпълнено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ - проектът да е изработен върху действащата кадастрална карта за територията.

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

Проектът за ПУП-ИПЗ – план – извадка предвижда ново застрояване с четири жилищни сгради, указани като високо по характер застрояване с височина $H \leq 20.00$ м (7 ет. и ПГ), с предназначение за жилищно строителство, магазини и подземни гаражи.

С предвиждането на подземни гаражи е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ за осигуряване на места за паркиране в границите на УПИ.

За одобряване на проекта за ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на заинтересованото лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственик на ПИ с идентификатор 68134.2824.682.

Проектът е изработен при спазване нормите на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ относно разстоянието между жилищните сгради през улица, чл. 33 от ЗУТ за разстоянието между повече от една жилищна сграда в един урегулиран имот и при спазване на схематичните положения към Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ по отношение на високите тела.

С оглед доказване спазването на нормата на чл. 33 от ЗУТ е представена изясняваща схема за постигнатите отстояния между сградите в УПИ I.

По действащия ОУП на СО имотът, предмет на плана, попада в урбанизирана територия в устройствена зона: „Зона за обществено обслужване“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО (изм., ДВ, бр. 31 от 2018 г.), в която предвиденото предназначение на УПИ и предложеното ново застрояване са допустими.

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

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

На основание чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са внесени план-схеми по част „Вик“, с които се определят вида и техническите размери на мрежите.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от

недвижими имоти – частна собственост за изграждане на обект – публична общинска собственост- улица.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. т.2.7 на кмета на Столична община , чл.129 ал.1 във връзка с чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, чл.136 ал.1, чл. 15, ал. 1 от ЗУТ, изречение второ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, схематичните положения към Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ по отношение на високите тела, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, устройствена зона по т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 17 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ

31.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Вр.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

31.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“

Милена Стойкова-Иванова - Директор дирекция „ПНО“

арх. Димитър Токов - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ивелина Казакова /Главен експерт в отдел „УП“/

арх. Ива Петкова /Главен експерт в отдел „УП“/

гл.юрк.Венета Маринова-Кръстева / Дирекция „ПНО“/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ за ИПРЗ на УПИ I-682,690 за създаване на нов УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“, в нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, създаване на задънена улица от о.т.190 до о.т.191 и изменение на плана за улична регулация от о.т.351а-о.т.372в до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а (ул. „Адам Мицкевич“), в резултат на което се изменят регулационните граници на контактни УПИ III-682 и УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. обл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница – част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1541/19.05.2022 г., подадено от „Орион Риъл Естейт“ ООД, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) – план-извадка на УПИ I-682,690 от кв. 4а за образуване на нов УПИ I-682 „за ЖС, МАГ и ПГ“, ПИ с идентификатор 68134.2824.682 и изменение на плана за улична регулация (ИПУР), попадащ в обхвата на подробен устройствен план за м. „бул. Сливница“ – част кв. „Модерно предградие“, райони „Връбница“ и „Люлин“ – в процедура по одобряване.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите в НАГ и са дадени предписания.

Със Заповед № САГ22-РА53-168/03.10.2022 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП - план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ на УПИ I-682,690 за самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.2824.682 по ККР по имотните му граници, за образуване на нов УПИ, с предназначение „за ЖС, маг. и ПГ“, със съответното застрояване, отразено в приложеното мотивирано предложение, от нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, (част от стар кв. 26, м. „Бул. Баба Парашкева“).

Заповед № САГ22-РА53-168/03.10.2022 г. на главния архитект на СО е разгласена

редовно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения не са постъпили възражения, видно от писмо изх. № РВР22-ТП00-55-[2]/26.10.2022 г. на главния архитект на район „Връбница“.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1541-[4]/17.01.2023 г. от „Орион Риъл Естейт“ ООД е внесен за одобряване проект за ПУП в разрешения обхват.

По преписката са представени: декларация за липса на съществуващата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“-НАГ на 05.12.2022 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ-5713/27.10.2022 г., заедно със съгласуван проект от 25.10.2022 г.; съгласуван проект с “ЕРМ Запад” ЕАД от 05.10.2022 г.; схема, изясняваща изискуемите отстояния по чл. 33 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от проектанта на цялостния план - ПУП за м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1541-[6]/19.03.2024 г. са внесени план-схеми по част „ВиК“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, съгласувани от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-2876/18.05.2023 г. по част „Водоснабдяване“ и изх. № ТУ-2877/18.05.2023 г. по част „Канализация“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1541-[9]/04.09.2024 г. е изпратено писмо до главния редактор на в. „Държавен вестник“ за обявяване на проекта по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1541-[10]/04.09.2024 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Връбница“ за провеждане на процедурите по обявяване във връзка с обнародване на съобщение в „Държавен вестник“ на основание чл. 128, ал.1 от ЗУТ.

Проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, като съгласно писмо изх. № РВР22-ТП00-55-[5]/18.10.2024 г. на главния архитект на район „Връбница“ в законоустановения срок не са постъпили възражения срещу проекта за ПУП.

Проектът е разгледан и приет с решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 17 от дневния ред, като е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

С оглед на горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на проект ПУП – план-извадка е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно „Орион Риъл Естейт“ ООД, в качеството му на собственик на ПИ с идентификатор 68134.2824.682 по КKKP, съгласно представените документ за собственост, скица от СГKK-гр. София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Имотът попада в обхвата на ЗРП за м. „бул. Сливница“, одобрен със заповед № РД-09-50-340/23.06.1998г. на главния архитект на София, която с решение на СГС по административно дело № 3009/2000г. е обявена за нищожна.

Предвид горното, действащ за местността е ПУП за м. „Бул. Баба Парашкева“, одобрен със заповед № РД-50-09-591/08.10.1986г. на главния архитект на София и последващи подробни устройствени планове в обхвата на квартала.

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГKK.

Със Заповед № РД-09-50-616/24.07.2014 г. на главния архитект на Столична община е разрешено служебно да се изработи проект за ПУП за м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, в обхвата на който попада исканото изменение. Цялостният план е разгледан от ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-14/08.03.2022 г. и е върнат на проектанта

за корекции във връзка с уважените възражения, служебните предложения и извършване на допълнителни проучвания.

Предвид горното е налице основание за процедиране на ПУП – план-извадка по чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I-682,690 от кв. 4а за урегулирането му по границите на ПИ с идентификатор 68134.2824.682 в кадастралната карта, с изключение на частите, попадащи под новопредвидената улица, като УПИ се преотрежда за поземления имот, в резултат на което се образува нов УПИ I-682 с предназначение „за ЖС, маг. и ПГ“, в нов кв. 4а, м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, като се остатъчна част от стар кв. 26, м. „Бул. Баба Парашкева“.

Номерът на квартала 4а по регулация се запазва в съответствие с предвижданията на изработвания цялостен план за м. „бул. Сливница“.

Във връзка с урегулирането по имотни граници и с цел осигуряване на транспортния достъп до имота се проектира улична регулация, прилежаща на нов кв. 4а по съществуващите на място улици, през ПИ с идентификатори 68134.2824.2529 и 68134.2824.2470, които се свързват с регулацията на ул. „Адам Мицкевич“. Цялата улична регулация, предмет на настоящия план, е съобразена с предвидените с проекто-плана улици, осигуряващи безпрепятствен достъп до урегулираните имоти и оптимизиране на възможностите за развитие на пешеходното движение и осигуряване на проходимост в района.

С проекта се изменя уличната регулация от о.т.351а-о.т.372б, от о.т.372б до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а, като се създава улична регулация по о.т.189(нова) - о.т.190(нова) - о.т.190а(нова), по о.т.190а(нова)- о.т.192(нова)- о.т.193(нова)- о.т.194(нова), по о.т.194(нова) до о.т.373а.

Във връзка с ИПУР се налага изменението на регулационните граници на съседни УПИ III-682 и УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. обсл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница – част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“. Регулационните граници на УПИ са изцяло съобразени с границите, съобразно проекта за ПУП за м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, както и предвидената със същия улична регулация, която минава по съществуващите на място улици.

За осигуряване на достъп до УПИ V-915, кв. 4а(нов)се създава задънена улица по нови о.т.190 – о.т.191.

Предвид горното за одобряване на ПУП - ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 133, ал. 1, 2 и 4, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия с приемането на КК за територията по отношение на отреждането на новообразувания УПИ I за имота в КК и прогласяване нищожността на заповед № РД-09-50-340/23.06.1998г. на главния архитект на София, което прави неприложими в голямата си част одобрените ПУП, което налага промяната в уличната регулация и регулационните граници на прилежащите УПИ; чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – по отношение на конкретното предназначение на новия УПИ I-680 „за ЖС, маг. и ПГ“.

УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“ е отреден за имота от актуалната кадастрална карта, с което е изпълнено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ - проектът да е изработен върху действащата кадастрална карта за територията.

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

Проектът за ПУП-ИПЗ – план – извадка предвижда ново застрояване с четири жилищни сгради, указани като високо по характер застрояване с височина $H \leq 20.00$ м (7 ет. и ПГ), с предназначение за жилищно строителство, магазини и подземни гаражи.

С предвиждането на подземни гаражи е спазено но изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ за осигуряване на места за паркиране в границите на УПИ.

За одобряване на проекта за ИПЗ е налице основание по чл.134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на заинтересованото лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственик на ПИ с идентификатор 68134.2824.682.

Проектът е изработен при спазване нормите на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ относно разстоянието между жилищните сгради през улица, чл. 33 от ЗУТ за разстоянието между повече от една жилищна сграда в един урегулиран имот и при спазване на схематичните положения към Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ по отношение на високите тела.

С оглед доказване спазването на нормата на чл. 33 от ЗУТ е представена изясняваща схема за постигнатите отстояния между сградите в УПИ I.

По действащия ОУП на СО имотът, предмет на плана, попада в урбанизирана територия в устройствена зона: „Зона за обществено обслужване” (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО (изм., ДВ, бр. 31 от 2018 г.), в която предвиденото предназначение на УПИ и предложеното ново застрояване са допустими.

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

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

На основание чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са внесени план-схеми по част „Вик“, с които се определят вида и техническите размери на мрежите.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

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

Правно 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.129 ал.1 във връзка с чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ, чл.136 ал.1,чл. 15, ал. 1 от ЗУТ, изречение второ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, схематичните положения към Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ по отношение на високите тела, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5

от ЗУТ, устройствена зона по т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 17 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Подробен устройствен план (ПУП) – план-извадка - изменение на плана за регулация на УПИ I-682,690 за създаване на нов УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“, кв. 4а (нов), м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“ по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Подробен устройствен план (ПУП) – план-извадка - изменение на плана за застрояване на нов УПИ I-682 „за ЖС, маг. и ПГ“, нов кв. 4а (нов), м. „бул. „Сливница - част кв. „Модерно предградие“, съгласно приложения проект.

3. Подробен устройствен план (ПУП) – план-извадка - изменение на плана за улична регулация от о.т.351а-о.т.372б, от о.т.372б до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а за създаване на улична регулация по о.т.189(нова) - о.т.190(нова) - о.т.190а(нова), по о.т.190а(нова)- о.т.192(нова)- о.т.193(нова)- о.т.194(нова), по о.т.194(нова) до о.т.373а и изменение на уличната регулация при о.т.351б за създаване на задънена улица по о.т.190 – о.т.191, в резултат на което се изменят регулационните граници на контактни УПИ III-682 и УПИ V-915, кв. 4а, УПИ V-682, кв. 4б, УПИ I „за общ. обл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 2б на м. „бул. Сливница – част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“, район „Връбница“ по зелените и кафяви линии, цифри, букви, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

4. План-схеми по част „Вик“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

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

Жалбите се подават в район „Връбница“, адресират се до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2025 г., Протокол № от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

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



Невалиден подпис

X

Милена Иванова

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

*Съгласували чрез АИСНАГ:
арх. Стефан Стефанов – Директор дирекция „ТП“
арх. Димитър Токов - Началник отдел „УП“*

*Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ивелина Казакова /Главен експерт в отдел „УП“/
арх. Ива Петкова /Главен експерт в отдел „УП“/
гл.юрк.Венета Маринова-Кръстева/дирекция ПНО /*