



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

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО

10.6.2025 г.



X САГ22-ГР00-2774-[27]/10....

Рег. номер

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221. 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>,
office@sofia-agk.com

ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, изменение на плана за улична регулация между о.т. 22 – о.т. 74 и между о.т.21 и о.т.22, и РУП за нови УПИ I-414, III-414 и IV-414, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-2774-[25]/06.03.2025г. в Столичен общински съвет е представен доклад, регистриран на Ваш вх. № СОА25-ВК66-232/2/06.03.2025г. за одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, изменение на плана за улична регулация между о.т. 22 – о.т. 74 и между о.т.21 и о.т.22, и РУП за нови УПИ I-414, III-414 и IV-414, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“

С писмо на Ваш изх. № СОА25-ВК66-3342/23.04.2025г. докладът е върнат за препотвърждаване.

Във връзка с гореизложеното, на основание на чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г., изменена и допълнена със

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ и РУП- 8 бр. оригинали и 4 цветни 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

заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на кмета на Столична община на Столична община, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I- „за обществено обслужване“ и контактен УПИ II- „за обществено обслужване“, изменение на плана за улична регулация между о.т. 22 – о.т. 74 и между о.т.21 и о.т.22, и РУП за нови УПИ I-414, III-414 и IV-414, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“.

В обхвата на плана попадат имоти, публична общинска собственост - ПИ с идентификатори 68134.514.72 и 68134.514.413 (в улица).

Към писмото са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-36/04.06.2024 г., т. 11.



ДОКЛАД27741.docx



ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ.docx

1.

2.



ИПРЗ.pdf



ИПР И ИПУР.pdf



РУП - ПЛАН.pdf



РУП - СИЛУЕТИ.pdf

2.

3. [Протокол ЕС-Г-36/04.06.2024 г.](#)

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

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=8jxz3dH1RHo=>

ВНОСИТЕЛ:

10.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция ТП

арх. Димитър Токов - Началник отдел УП

Милена Иванова - Директор дирекция ПНО

Изготвили чрез АИСНАГ:

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ и РУП- 8 бр. оригинали и 4 цветни 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

Арх. Маргарита Ставрева – Специалист в отдел УП
инж. Евгения Тонова - Главен експерт в отдел УП
Мая Кръстанова - Главен юриконсулт в дирекция ПНО

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ и РУП- 8 бр. оригинали и 4 цветни копие за архива на СОС



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221. 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>,
office@sofia-agk.com

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, изменение на плана за улична регулация между о.т. 22 – о.т. 74 и между о.т.21 и о.т.22, и РУП за нови УПИ I-414, III-414 и IV-414, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1202/13.052022 г. от „Софтакс“ АД, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-„за обществено обслужване“, кв. 713, изменение на план за улична регулация от о.т. 22 до о.т. 74, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 13.05.2022 г.; мотивирано предложение за изменение на план за регулация и застрояване; изменение на улична регулация; обяснителна записка; нотариален акт № 86, дело № 75/19.02.2021 г.; скица № 15-470617/03.05.2022 г. за ПИ с идентификатор 68134.514.414, издадена от СГКК- гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ПИ с идентификатор 68134.514.414 по КККР.

Отдел „Устройство планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1202-(1)/13.07.2022 г. на заявителя е указано да представи проект за транспортен достъп до нов УПИ I, съгласуван със СДВР-отдел „Пътна полиция“ и дирекция „Управление и анализ на трафика“ – СО.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1202-(2)/14.10.2022 г. са представени положително становище рег. № ОД 433200-90657/09.09.2022 г. на СДВР-отдел „Пътна полиция“; протокол № 34/23.08.2022 г., т. 6 на ПКТОБД при СО със становище за съгласуване на първи и краен етап; мотивирано предложение за транспортен достъп, съгласувано от дирекция „Управление и анализ на трафика“ – СО на 05.09.2022 г.

Поради промяна в инвестиционните намерения от собственика на имота „Софтакси“ АД със заявление вх. № САГ22-ГР00-2774/18.11.2022 г. е внесено ново мотивирано предложение за изменение на плана за регулация на УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, изменение на плана за застрояване и работен устройствен план. С новото мотивирано предложение се предвижда образуване на три нови УПИ за ПИ с идентификатор 68134.514.414 и създаване на нова задънена улица за обслужване на нов УПИ от ул. „Каменоделска“.

Със заповед № САГ23-РА50-195/03.05.2023 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, поземлени имоти с идентификатори 68134.514.414 и 68134.514.415 по КККР и изменение на улична регулация между о.т. 22 – о.т. 74 и между о.т.21 и о.т.22, и работен устройствен план за нови УПИ I-414, III-414 и IV-414, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2774-(1)/10.05.2023 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Сердика“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и до заявителя.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2774-(2)/01.11.2023 г. е внесен за одобряване проект за ИПРЗ на УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, ИПУР между о.т. 22 – о.т. 74 и между о.т.21 и о.т.22, и РУП за нови УПИ I-414, III-414 и IV-414, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“.

Към заявлението са приложени: проект за ПУП в цифров и графичен вид, обяснителна записка, документи за собственост, скици, документ за платена административна такса.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.010/01.11.2023 г.; „Софийска вода“ АД с изходни данни № ТУ-5779/09.10.2023 г. и съгласуване от 06.11.2023 г.; „Топлофикация София“ ЕООД под № СГ-1804/09.10.2023 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 01.12.2023 г., със забележка: „Дървета № 1 и № 2 да се компенсират в съотношение 1:3“.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е обявен на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Видно от писмо изх. № РСР23-ВК08-843-/12/01.04.2024 г. на главния архитект на район „Сердика“ и приложените към тях доказателства, в законния срок за обжалване е постъпило едно възражение и едно писмо:

–Възражение рег. № РСР23-ВК08-843-/11/22.03.2024 г. от ДП „НКЖИ“-Железопътна секция София, ПИ с идентификатор 68134.514.1273, с оплаквания за неспазване на чл. 128, ал. 6 от ЗУТ; проектът за ПУП не е съгласуван от ДП „НКЖИ“.

–Писмо от 20.03.2024 г. на Министерство на здравеопазването с препоръка при реализиране на бъдещите инвестиционни намерения в нови УПИ I-414, III-414 и IV-414 с предназначение „за ЖС, маг., офиси и ПГ“ да се гарантира „необезпокояването осъществяване на дейността на лечебните заведения, намиращи в съседния УПИ“.

Проектът за ПУП е върнат в район „Сердика“ за съобщаване, на основание на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на собственика на ПИ с идентификатори 68134.514.413 и 68134.514.72-Столична община – район „Сердика“, като видно от писмо изх. № РСР23-ВК08-843-/14/26.04.2024 г. на главния архитект на район „Сердика“ в законоустановения срок за обжалване няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-2774-/17/28.05.2024 г. е внесено писмо изх. № ЖИ-18336/23.05.2024 г. съгласувани от НКЖИ проекти за ПУП, с което са изпълнени исканията по възражението на НКЖИ.

Установено е съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на РП на СО.

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-36/04.06.2024 г., т. 11, регистриран в Столична община с № СОА20-РД91-472-(180)/03.07.2024 г., ОЕСУТ прави служебни предложения за представяне на удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ; тротоарът от северозападна посока да се предвиди с мин. ширина 3м., а радиуса на тупика при УПИ I да бъде 8м., в матрицата и в таблицата да се прецизира начина на застрояване. ОЕСУТ приема проекта и предлага след изпълнение на служебните предложения да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2774-/20/26.09.2024 г. в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ са внесени коригиран проект за ПУП и удостоверение от СГКК-София град за съгласуване на проекта за ПУП, на основание чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП – ИПРЗ и РУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Софтакс“ АД, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.514.414 по КKKP - предмет на плана, съгласно приложените в административната преписка документи за собственост и скица за имота.

Действащият подробен устройствен план за УПИ I-„за обществено обслужване“, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“ е одобрен с Решение № 7 по протокол № 46 от 18.12.2002 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена със заповед № 18-8975/29.08.2019г. на началник на СГКК-гр. София.

С изменението на плана за регулация на УПИ I-„за обществено обслужване“, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“ се предвижда образуване на нови УПИ I-414, III-414 и IV-414 с предназначение „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, като част от регулационните граници се привеждат в съответствие с имотните граници по КК на ПИ с идентификатор 68134.514.414, с изключение на частта от имота, попадаща под действаща улична регулация и новопредвидената задънена улица, при което се изменя общата регулационна граница с контактен УПИ II-„за обществено обслужване“. Изменя се уличната регулация на ул. „Константин Стоилов“ в участъка от о.т. 22 до о.т.74, съгласно представения план за организация на движението, съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика“ и СДВР-отдел „Пътна полиция“.

За транспортно обслужване на нов УПИ IV-414 се предвижда изменение на уличната регулация от о.т.21 до о.т.22 по ул. „Каменоделска“ за създаване на нова задънена улица от о.т.22а до о.т.22б.

Новообразуваните УПИ се отреждат за имота по КК, с функционално предназначение „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, което отговаря на предвижданията на устройствената зона „Смф1“ по ОУП, съгласно т. 13 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

За одобряване на ПУП – ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно привежда в съответствие на регулационните граници с имотните граници по КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно конкретното предназначение на новите УПИ I, III, IV.

Основание за ИПУР е чл. 134, ал. 1, т.1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за изменение на план за застрояване се предвижда изграждане на нови сгради, разположени свързано към УПИ II и между нови УПИ I-414, III-414 и IV-414 като начин на застрояване и указани като средноетажно като характер на застрояване, с к.к.≤15,00 м. с преход в етажността на 1 ет. и М/Г+4 ет.

Проектът за ИПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 и чл. 35 ал. 1 от ЗУТ за отстоянията до вътрешните регулационни линии и през улица на УПИ.

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на ПУП – ИПЗ по чл. 134, ал. 2, т. 6 – съгласие от собствениците на имота в обхвата на разработката.

Паркирането се осигурява в границите на новообразуваните УПИ I и XXII, с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазена нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

УПИ I-414 е ъглов урегулиран поземлен имот със свързано застрояване на две странични регулационни граници, с площ до 1500 кв. м. По отношение на нов УПИ I-414 се прилага разпоредбата на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, тъй като новообразувания имот се явява ъглов УПИ със свързано застрояване на двете странични регулационни граници с УПИ III и УПИ IV. Към подробния устройствен план е приложена таблица с постигнатите с плана устройствени показатели по отношение на нов УПИ I-414.

Предвид свързаното застрояване в повече от два УПИ и на основание чл. 113, ал. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ изработването на РУП е задължително.

С РУП се конкретизира измененото застрояване в горните УПИ.

Спазена е нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, като се предвижда покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение.

С проекта за ПУП – ИПЗ и РУП не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

Горното се доказва с приложения проект за Работен устройствен план и представената обяснителна записка към него.

С проекта за РУП са спазени и нормите на чл. 82, ал. 2 и ал. 10 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ по отношение дължината на калканната стена при свързано жилищно застрояване на сградите на основното застрояване и по отношение прехода в етажността при свързано застрояване на сгради на основното застрояване.

Застрояването е съобразено с допустимите дейности и функции на устройствена зона „Смф1“, съгласно ОУП на СО.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ и РУП от компетентния затова орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

По действащия ОУП на СО имотът – предмет на плана попада в „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ („Смф1“). Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ I-414, III-414 и IV-414 съответства на допустимите в устройствената зона, съгласно ОУП на СО, т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Отразените в матрицата върху плана градоустройствени показатели съответстват на допустимите по ОУП на СО и на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО по отношение на УПИ I.

С оглед на това е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.010/01.11.2023 г.; „Софийска вода“ АД с изходни данни № ТУ-5779/09.10.2023 г. и съгласуване от 06.11.2023 г.; „Топлофикация София“ ЕООД под № СГ-1804/09.10.2023 г.; НКЖИ с писмо изх. № ЖИ-18336/23.05.2024 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 01.12.2023 г., със забележка: „Дървета № 1 и № 2 да се компенсират в съотношение 1:3“.

Представено е удостоверение от СГКК-София град № 25-170917/28.06.2024 г. за приемане на проект за изменение на КККР.

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

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

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 недвижим имот, собственост на юридическо лице за изграждане на обект – публична общинска собственост.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г., изменена и допълнена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на кмета на Столична община, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 113, ал. 1, 2, 4 и 5, чл. 114, ал. 1, т. 1, чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 и чл. 35 ал. 1 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ; чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория (Смф1) по т. 13 от Приложение към чл. 3, ал. 2 към ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-36/04.06.2024 г., т. 11 предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

10.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция ТП

арх. Димитър Токов- Началник отдел УП

Милена Иванова – Директор дирекция ПНО

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Маргарита Ставрева - Главен експерт в отдел УП

инж. Евгения Тонова - Главен експерт в отдел УП

Мая Кръстанова – Главен юрисконсулт в 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 - изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, изменение на плана за улична регулация между о.т. 22 – о.т. 74 и между о.т.21 и о.т.22, и РУП за нови УПИ I-414, III-414 и IV-414, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1202/13.052022 г. от „Софтакс“ АД, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-„за обществено обслужване“, кв. 713, изменение на план за улична регулация от о.т. 22 до о.т. 74, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“.

Към заявлението са приложени: платежно нареждане от 13.05.2022 г.; мотивирано предложение за изменение на план за регулация и застрояване; изменение на улична регулация; обяснителна записка; нотариален акт № 86, дело № 75/19.02.2021 г.; скица № 15-470617/03.05.2022 г. за ПИ с идентификатор 68134.514.414, издадена от СГКК- гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ПИ с идентификатор 68134.514.414 по КККР.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), съгласно т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1202-(1)/13.07.2022 г. на заявителя е указано да представи проект за транспортен достъп до нов УПИ I, съгласуван със СДВР-отдел „Пътна полиция“ и дирекция „Управление и анализ на трафика“ – СО.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1202-(2)/14.10.2022 г. са представени положително становище рег. № ОД 433200-90657/09.09.2022 г. на СДВР-отдел „Пътна полиция“; протокол № 34/23.08.2022 г., т. 6 на ПКТОБД при СО със становище за

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

съгласуване на първи и краен етап; мотивирано предложение за транспортен достъп, съгласувано от дирекция „Управление и анализ на трафика“ – СО на 05.09.2022 г.

Поради промяна в инвестиционните намерения от собственика на имота „Софтакси“ АД със заявление вх. № САГ22-ГР00-2774/18.11.2022 г. е внесено ново мотивирано предложение за изменение на плана за регулация на УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, изменение на плана за застрояване и работен устройствен план. С новото мотивирано предложение се предвижда образуване на три нови УПИ за ПИ с идентификатор 68134.514.414 и създаване на нова задънена улица за обслужване на нов УПИ от ул. „Каменоделска“.

Със заповед № САГ23-РА50-195/03.05.2023 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, поземлени имоти с идентификатори 68134.514.414 и 68134.514.415 по КККР и изменение на улична регулация между о.т. 22 – о.т. 74 и между о.т.21 и о.т.22, и работен устройствен план за нови УПИ I-414, III-414 и IV-414, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2774-(1)/10.05.2023 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Сердика“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и до заявителя.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2774-(2)/01.11.2023 г. е внесен за одобряване проект за ИПРЗ на УПИ I-„за обществено обслужване“ и контактен УПИ II-„за обществено обслужване“, ИПУР между о.т. 22 – о.т. 74 и между о.т.21 и о.т.22, и РУП за нови УПИ I-414, III-414 и IV-414, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“.

Към заявлението са приложени: проект за ПУП в цифров и графичен вид, обяснителна записка, документи за собственост, скици, документ за платена административна такса.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.010/01.11.2023 г.; „Софийска вода“ АД с изходни данни № ТУ-5779/09.10.2023 г. и съгласуване от 06.11.2023 г.; „Топлофикация София“ ЕООД под № СГ-1804/09.10.2023 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 01.12.2023 г., със забележка: „Дървета № 1 и № 2 да се компенсират в съотношение 1:3“.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е обявен на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Видно от писмо изх. № РСР23-ВК08-843-/12/01.04.2024 г. на главния архитект на район „Сердика“ и приложените към тях доказателства, в законния срок за обжалване е постъпило едно възражение и едно писмо:

-Възражение рег. № РСР23-ВК08-843-/11/22.03.2024 г. от ДП „НКЖИ“-Железопътна секция София, ПИ с идентификатор 68134.514.1273, с оплаквания за неспазване на чл. 128, ал. 6 от ЗУТ; проектът за ПУП не е съгласуван от ДП „НКЖИ“.

-Писмо от 20.03.2024 г. на Министерство на здравеопазването с препоръка при реализиране на бъдещите инвестиционни намерения в нови УПИ I-414, III-414 и IV-414 с предназначение „за ЖС, маг., офиси и ПГ“ да се гарантира „необезпокояването осъществяване на дейността на лечебните заведения, намиращи в съседния УПИ“.

Проектът за ПУП е върнат в район „Сердика“ за съобщаване, на основание на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на собственика на ПИ с идентификатори 68134.514.413 и 68134.514.72-Столична община – район „Сердика“, като видно от писмо изх. № РСР23-ВК08-843-/14/26.04.2024 г. на главния архитект на район „Сердика“ в законоустановения срок за обжалване няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-2774-/17/28.05.2024 г. е внесено писмо изх. № ЖИ-18336/23.05.2024 г. съгласувани от НКЖИ проекти за ПУП, с което са изпълнени исканията по възражението на НКЖИ.

Установено е съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на РП на СО.

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-36/04.06.2024 г., т. 11, регистриран в Столична община с № СОА20-РД91-472-(180)/03.07.2024 г., ОЕСУТ прави служебни предложения за представяне на удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ; тротоарът от северозападна посока да се предвиди с мин. ширина 3м., а радиуса на тупика при УПИ I да бъде 8м., в матрицата и в таблицата да се прецизира начина на застрояване. ОЕСУТ приема проекта и предлага след изпълнение на служебните предложения да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2774-/20/26.09.2024 г. в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ са внесени коригиран проект за ПУП и удостоверение от СГКК-София град за съгласуване на проекта за ПУП, на основание чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП – ИПРЗ и РУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Софтакси“ АД, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.514.414 по КККР - предмет на плана, съгласно приложените в административната преписка документи за собственост и скица за имота.

Действащият подробен устройствен план за УПИ I-„за обществено обслужване“, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“ е одобрен с Решение № 7 по протокол № 46 от 18.12.2002 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменена със заповед № 18-8975/29.08.2019г. на началник на СГКК-гр. София.

С изменението на плана за регулация на УПИ I-„за обществено обслужване“, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“ се предвижда образуване на нови УПИ I-414, III-414 и IV-414 с предназначение „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, като част от регулационните граници се привеждат в съответствие с имотните граници по КК на ПИ с идентификатор 68134.514.414, с изключение на частта от имота, попадаща под действаща улична регулация и

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

новопредвидената задънена улица, при което се изменя общата регулационна граница с контактен УПИ II-„за обществено обслужване“. Изменя се уличната регулация на ул. „Константин Стоилов“ в участъка от о.т. 22 до о.т.74, съгласно представения план за организация на движението, съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика“ и СДВР-отдел „Пътна полиция“.

За транспортно обслужване на нов УПИ IV-414 се предвижда изменение на уличната регулация от о.т.21 до о.т.22 по ул. „Каменоделска“ за създаване на нова задънена улица от о.т.22а до о.т.22б.

Новообразуваните УПИ се отреждат за имота по КК, с функционално предназначение „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, което отговаря на предвижданията на устройствената зона „Смф1“ по ОУП, съгласно т. 13 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

За одобряване на ПУП – ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ относно привежда в съответствие на регулационните граници с имотните граници по КК и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно конкретното предназначение на новите УПИ I, III, IV.

Основание за ИПУР е чл. 134, ал. 1, т.1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за изменение на план за застрояване се предвижда изграждане на нови сгради, разположени свързано към УПИ II и между нови УПИ I-414, III-414 и IV-414 като начин на застрояване и указани като средноетажно като характер на застрояване, с к.к.≤15,00 м. с преход в етажността на 1 ет. и М/Г+4 ет.

Проектът за ИПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 и чл. 35 ал. 1 от ЗУТ за отстоянията до вътрешните регулационни линии и през улица на УПИ.

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на ПУП – ИПЗ по чл. 134, ал. 2, т. 6 – съгласие от собствениците на имота в обхвата на разработката.

Паркирането се осигурява в границите на новообразуваните УПИ I и XXII, с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазена нормата на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

УПИ I-414 е ъглов урегулиран поземлен имот със свързано застрояване на две странични регулационни граници, с площ до 1500 кв. м. По отношение на нов УПИ I-414 се прилага разпоредбата на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, тъй като новообразувания имот се явява ъглов УПИ със свързано застрояване на двете странични регулационни граници с УПИ III и УПИ IV. Към подробния устройствен план е приложена таблица с постигнатите с плана устройствени показатели по отношение на нов УПИ I-414.

Предвид свързаното застрояване в повече от два УПИ и на основание чл. 113, ал. 2 във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ изработването на РУП е задължително.

С РУП се конкретизира измененото застрояване в горните УПИ.

Спазена е нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, като се предвижда покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение.

С проекта за ПУП – ИПЗ и РУП не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и между сградите, включително през улица.

Горното се доказва с приложения проект за Работен устройствен план и представената обяснителна записка към него.

С проекта за РУП са спазени и нормите на чл. 82, ал. 2 и ал. 10 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ по отношение дължината на калканната стена при свързано жилищно застрояване на сградите на основното застрояване и по отношение прехода в етажността при свързано застрояване на сгради на основното застрояване.

Застрояването е съобразено с допустимите дейности и функции на устройствена зона „Смф1“, съгласно ОУП на СО.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ и РУП от компетентния затова орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

По действащия ОУП на СО имотът – предмет на плана попада в „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ („Смф1“). Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ I-414, III-414 и IV-414 съответства на допустимите в устройствената зона, съгласно ОУП на СО, т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Отразените в матрицата върху плана градоустройствени показатели съответстват на допустимите по ОУП на СО и на чл. 16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО по отношение на УПИ I.

С оглед на това е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД под № 10.010/01.11.2023 г.; „Софийска вода“ АД с изходни данни № ТУ-5779/09.10.2023 г. и съгласуване от 06.11.2023 г.; „Топлофикация София“ ЕООД под № СГ-1804/09.10.2023 г.; НКЖИ с писмо изх. № ЖИ-18336/23.05.2024 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от отдел „ВД“ на 01.12.2023 г., със забележка: „Дървета № 1 и № 2 да се компенсират в съотношение 1:3“.

Представено е удостоверение от СГКК-София град № 25-170917/28.06.2024 г. за приемане на проект за изменение на КККР.

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет (СОС) на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижим имот, собственост на физическо лице за изграждане на обект – публична общинска собственост – улица.

Правно основание за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 113, ал. 1, 2, 4 и 5, чл. 114, ал. 1, т. 1, чл. 21, ал. 2, чл. 31, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 и чл. 35 ал. 1 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл.

16в, ал. 2, т. 2 от ЗУЗСО, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ; чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория (Смф1) по т. 13 от Приложение към чл. 3, ал. 2 към ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-36/04.06.2024 г., т. 11

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за улична регулация на м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“ по ул. „Константин Стоилов“ в участъка от о.т. 22 до о.т.74 и по ул. „Каменоделска“ от о.т.21 до о.т.22, за създаване на нова задънена улица по о.т.22а/нова/ – о.т.22б/нова/ по кафявите и зелени линии, цифри, букви, текст, зачертавания и корекции в оранжев и лилав цвят, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация на УПИ I-„за обществено обслужване“, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“ и на контактен УПИ II-„за обществено обслужване“ за образуване на нови УПИ I-414 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, УПИ III-414 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“ и УПИ IV-414 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“ за привеждане в съответствие на регулационните граници с имотните граници по КК на ПИ с идентификатор 68134.514.414, с изключение на частта от имота, попадаща под действаща и новопредвидена улична регулация по кафявите линии, цифри, букви, текст, зачертавания, щрихи и корекции в оранжев цвят, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване за нови УПИ I-414 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, УПИ III-414 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“ и УПИ IV-414 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“ съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. Работен устройствен план за нови УПИ I-414 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, УПИ III-414 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“ и УПИ IV-414 „за ЖС, магазини, офиси и ПГ“, кв. 713, м. „Зона В-15 – част Пробив бул. „Данаил Николаев“, район „Сердика“ съгласно приложения проект.

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.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) на

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

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, чрез район „Сердика“, адресирани 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 2024 г., Протокол № .. от ...2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Директор на Дирекция „Правно-
нормативно обслужване“ към
Направление
„Архитектура
градоустройство“

и

13.5.2025 г.

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ"

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Богдана Панайотова – Главен архитект на СО

арх. Стефан Аспарухов-Директор дирекция ТП

арх. Димитър Токов- Началник отдел УП

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Маргарита Ставрева - Главен експерт в отдел УП

инж. Евгения Тонова - Главен експерт в отдел УП

Мая Кръстановна – Главен юрисконсулт в дирекция ПНО