



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

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО



9.7.2025 г.

X САГ20-ГР00-194-[26]/09.0...
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
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за ИПУР, ИПР и ИПРЗ, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“, район „Люлин“

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) във връзка със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на СО, изменена и допълнена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на кмета на СО, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване- план-извадка на УПИ I „за магазини и озеленяване“ и УПИ XIII „за ЖС“, ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 по КККР на район „Люлин, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“ и създаване на нов УПИ VIII-399,400 „за ЖС, ОО и ПГ“ и нов УПИ I „за ТГО“; изменение на плана за улична регулация на м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“ между о.т. 101 и о.т. 104-профила на улицата пред новообразувания УПИ; създаване на сервитут на топлопровод и канал и одобряване на план-схема по чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, част „Топлоснабдяване“.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/27.08.2024 г., т. 9;

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 ИПРЗ-4 бр. оригинали и 2 бр. цветни копия за архива на СОС и план-схема 2 бр. оригинали и 1 бр. 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

4. Проект



ДОКЛАД194.docx

1.



ПРОЕКТ НА
РЕШЕНИЕ.docx

2.

3. ПРОТОКОЛ ЕС-Г-56/27.08.2024 Г.



ИПРЗ.pdf



ИПР.pdf



ВИК.pdf

4.

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=YubESvM>

Df-g=

ВНОСИТЕЛ:

8.7.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова - директор дирекция „ПНО“

Арх. Наско Петков -вр.и.д. директор дирекция „ТП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева -Главен експерт в отдел „УП“

арх. С. Качаков- Главен експерт в отдел „УП“

Полина Анастасова – юрисконсулт 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 за ИПРЗ-4 бр. оригинали и 2 бр. цветни копия за архива на СОС и план-схема 2 бр. оригинали и 1 бр. цветно 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
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова-Главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за ИПУР, ИПР и ИПРЗ, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“, район „Люлин“

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-194/29.01.2020г. от „Билд Рент“ АД, представлявано от изпълнителните директори Димитър Калчев и Самир Франсис, само заедно, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) – план-извадка за УПИ I-„за магазини и озеленяване“ и УПИ XIII-„за жс“, по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“, район „Люлин“ и промяна на профила на улица между о.т. 101 и о.т. 104.

Към заявлението са приложени: скица-предложение за изменение на плана за регулация и застрояване – план-извадка, съгласувано от проектанта на плана в процедура; документи за собственост; комбинирана скица, по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скици за ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 по КKKP, издадена от Служба по геодезия кадастър и картография-София (СГKK-София); вносна бележка за платена такса към бюджета и пълномощно.

С писмо изх.№ РЛН21-ГР00-104-[1]/24.06.2021г. кмета на район „Люлин“ е изразил положително становище по мотивираното предложение за даване на разрешение за изработване на проект за изменение на действащия ПУП.

Със заявление вх.№ САГ20-ГР00-194-[7]/20.04.2022г. е представена нова скица-предложение за разрешаване на ИПРЗ-план-извадка за УПИ I-„за магазини и озеленяване“ и УПИ XIII-„за жс“, по

отношение на ПИ с идентификатори **68134.4360.399** и **68134.4360.400**, кв. **18**, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“, район „Люлин“ и промяна на профила на улица между о.т. **101** и о.т. **104**, съгласувано от проектанта на цялостния план, съгласно изискването на чл. **133**, ал. **2** от ЗУТ.

Заявленията и приложените документи са разгледани от отдели „Устройство планиране“ и „Благоустройствени дейности -КТ и ИМ“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“ и са дадени предписания.

Отдел „Устройство планиране“ е удостоверил, че имотите, предмет на исканото изменение попадат в урбанизирана територия в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. **2** от Приложението към чл. **3**, ал. **2** от ЗУЗСО.

Със заповед № **РА50-530/30.05.2022г.** на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП – ИПРЗ – план извадка за УПИ **I**-„за магазини и озеленяване“ и УПИ **XIII**-„за ЖС“, по отношение на ПИ с идентификатори **68134.4360.399** и **68134.4360.400** по КККР, кв. **18**, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“, район „Люлин“ за образуване на нов УПИ **XV-399, 400** по имотни граници, с изключение на частта от тях попадаща под улица и промяна на профила на улица между о.т. **101** и о.т. **104** и нов УПИ **I** „за ТГО“ (ПИ с идентификатор **68134.4360.398** и **68134.4360.401**).

С писмо изх.№ **САГ20-ГР00-194-[8]/01.06.2022г.** заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Люлин“ за съобщаването ѝ по реда на чл. **124б**, ал. **2** от ЗУТ.

Заповед № **РА50-530/30.05.2022** г. на главния архитект на СО е обжалвана, като по жалбата е образувано адм. д. № **8162/2022г.** на АССТ, **39** състав, приключило с влязло в сила на **04.07.2023** г. определение № **5287/21.06.2023г.**, с което производството по делото е прекратено, а заповедта е влязла в законна сила и висящото административно производство по одобряване на ПУП е продължено.

Със заявление вх.№ **САГ20-ГР00-194-[14]/16.08.2023г.** от „Билд Рент“ АД, чрез пълномощник, е внесен проект за ПУП - план извадка за ИПРЗ на УПИ **I** „за магазини и озеленяване“ и УПИ **VIII** „за ЖС“, поземлени имоти с идентификатори **68134.4360.399** и **68134.4360.400**, кв. **18**, м. „ж.к. Люлин-6 м.р.“, район „Люлин“ и създаване на нов УПИ **VIII-399,400** „за ЖС, ОО и ПГ“ и изменение на плана за улична регулация между о.т. **101** и о.т. **104**

Приложени са: съгласуван проект от „Софийска вода“ АД на **30.09.2022** г. по вх. №**ТУ-5401/05.09.2022г.** и от „ЕРМ Запад“ АД № **1204765480** от **28.09.2022г.** Представено е становище на „Топлофикация София“ ЕАД, рег. индекс № **ПИ-7/09.02.2023г.** с конкретни предписания, като в заключение е посочено, че е необходимо да бъде сключено споразумение с „Топлофикация София“ ЕАД за изместване на топлопровод. Представена е план-схема по чл. **108** от ЗУТ част „Топлоснабдяване“ за изместване на съществуващ топлопровод.

С писмо изх.№ **САГ20-ГР00-194-(16)/13.10.2023г.** проектът за ПУП-ИПРЗ и план схема по чл. **108** от ЗУТ - част топлоснабдяване са изпратени на кмета на район „Люлин“ за съобщаване по реда на чл.

128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане.

Видно от писма изх.№ № РЛН22-ГР00-106-(13)/22.03.2024г. и РЛН22-ГР00-106-(34)/08.08.2024г. и приложените към тях писмени доказателства, е извършено обществено обсъждане на проектът и план – схема по чл. 108 от ЗУТ и същите са редовно съобщени на всички заинтересовани лица по чл. 131 от ЗУТ, като в законоустановения 14-дневен срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ няма постъпили възражения срещу проекта.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-56/27.08.2024 г., т. 9 от дневния ред със служебни предложения.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ, със заявление вх.№ САГ20-ГР00-194-(24)/05.12.2024г. са внесени коригирани проекти, становище на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори /ПКООСЗГ/ от 22.02.2023г.; експертна оценка на дървесната растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от НАГ-СО на 15.11.2024г. със забележка „при спазване условията на ПКООСЗГ, указани в становище от 22.02.2023г.“ и е представено удостоверение № 25-287997-08.09.2022г. за приемане на проект за изменение на КKKP, на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за ССПKKP.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Билд Рент“ АД, представлявано от изпълнителните директори Димитър Калчев и Самир Франсис, само заедно, чрез пълномощник, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400, което се установява от приложените документи за собственост и скици от СГKK-София.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост за изграждане на улица и УПИ „за ТГО“ – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Действащият подробен устройствен план на м. „Люлин – 6 м.р.“ е одобрен с решение № 41 по протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС.

Кадастралната карта за територията на район „Люлин“ е одобрена със заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГKK.

Исканото изменение попада в обхвата на кв. 18 от проекта за ПУП на м. „ж.к. Люлин 6 м.р.“, изработването на който е разрешено със заповед № РД-09-50-518/31.03.2010г. на главния архитект на Столична община. Предварителния проект е приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-13 от 01.03.2022г., т. 2.

Процедурата по одобряване и влизане в сила на плана не е приключила, поради което представения ПУП представлява план-извадка от процедирания цялостен ПУП.

Налице са основанията за одобряване на план-извадка-ИПРЗ по чл. 133, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

На основание чл. 133, ал. 4 от ЗУТ, когато планът-извадка изменя действащ подробен устройствен план, план-извадката е изработена като проект за изменение на действащия план.

С проекта за ПУП се изменя плана за регулация на УПИ I „за магазини и озеленяване“ и УПИ XIII „за ЖС“ по отношение на ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 по КKKP на район „Люлин, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“ и се създава нов УПИ VIII-399,400 „за ЖС, ОО и ПГ“ по външните граници на имотите с изключение на частта от тях, попадаща под улица. За остатъка от УПИ I „за магазини и озеленяване“ в съответствие с цялостния ПУП в процедура се създава нов УПИ I „за ТГО“, кв. 18.

Новият УПИ VIII, кв. 18 е отреден за ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 от КKKP, с което са спазени разпоредбите на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Предвид обстоятелството, че ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 по КKKP са собственост на едно и също юридическо лице, не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

С проекта се изменя се плана за улична регулация между о.т. 101 и о.т. 104-профила на улицата пред новообразувания УПИ.

Основание за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение на отреждането на новообразувания УПИ за имотите в кадастралната карта и предвидения ИПУР и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно обединяването на ПИ 68134.4360.399 и 68134.4360.400 в общ УПИ и определяне на конкретното предназначение.

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

С изменение на плана за застрояване в новообразувания УПИ VIII-399,400 „за ЖС, ОО и ПГ“ се предвижда изграждането на нова жилищна сграда, разположена свободно, като начин застрояване и е указана като високо като характер застрояване Конкретното предназначение на нов УПИ XV-399,400 е съобразена с проекта на цялостния план в процедура, което е удостоверено чрез съгласуване с проектанта му и отговаря на ОУП на СО/2009г. и на устройствена категория по т. 2, „Жк“, в която попадат имотите съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО.

Проектът за изменение на плана за застрояване е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници и чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ за разстоянията през улица. Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 33 от ЗУТ във връзка със схематичните положения от Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ по отношение на разстоянието между сградите

Основание за изменение на проект за ПУП-ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. Предвид горното с проекта за ИПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Паркирането е предвидено в границите на имота с предвиждане

изграждането на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретното функционално предназначение на УПИ VIII-399,400 „за ЖС, ОО и ПГ“ кв. 18 и предвиденото в него застрояване отговаря на ОУП на СО/2009г. и на устройствена категория по т. 2 (Жк) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която зона, попадат имотите, предмет на настоящата разработка.

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

Проектът е съгласуван от експлоатационните дружества. Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и е представено удостоверение за приемане на проекта за изменение на КKKP.

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

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

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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, проведено е обществено обсъждане на проекта, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ, със забележки, които са отстранени.

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.

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-РД09-1193/03.02.2025г. на кмета на Столична община, изменена и допълнена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025г. на кмета на СО във връзка с чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 133, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ чл. 22, ал. 6 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена зона „Жк“ по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/27.08.2024 г., т. 9 от дневния ред

ВНОСИТЕЛ:

8.7.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова - директор дирекция „ПНО“
Арх. Наско Петков -вр.и.д. директор на дирекция ТП
Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ст. Стойчева -Главен експерт в отдел „УП“
арх. С. Качаков- Главен експерт в отдел „УП“
Полина Анастасова - 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 ИПУР, ИПР и ИПРЗ, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“, район „Люлин“

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-194/29.01.2020г. от „Билд Рент“ АД, представлявано от изпълнителните директори Димитър Калчев и Самир Франсис, само заедно, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) - план-извадка за УПИ I-„за магазини и озеленяване“ и УПИ XIII-„за жс“, по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“, район „Люлин“ и промяна на профила на улица между о.т. 101 и о.т. 104.

Към заявлението са приложени: скица-предложение за изменение на плана за регулация и застрояване – план-извадка, съгласувано от проектанта на плана в процедура; документи за собственост; комбинирана скица, по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; скици за ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 по КККР, издадена от Служба по геодезия кадастър и картография-София (СГКК-София); вносна бележка за платена такса към бюджета и пълномощно.

С писмо изх.№ РЛН21-ГР00-104-[1]/24.06.2021г. кмета на район „Люлин“ е изразил положително становище по мотивираното предложение за даване на разрешение за изработване на проект за изменение на действащия ПУП.

Със заявление вх.№ САГ20-ГР00-194-[7]/20.04.2022г. е представена нова скица-предложение за разрешаване на ИПРЗ-план-извадка за УПИ I-„за магазини и озеленяване“ и УПИ XIII-„за жс“, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“, район „Люлин“ и промяна на профила на улица между о.т. 101 и о.т. 104, съгласувано от проектанта на цялостния план, съгласно изискването на чл. 133, ал. 2 от ЗУТ.

Заявленията и приложените документи са разгледани от отдели „Устройствено планиране“ и „Благоустройствени дейности -КТ и ИМ“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“ и са дадени предписания.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите, предмет на исканото изменение попадат в урбанизирана територия в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо комплексно

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

застрояване" (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-530/30.05.2022г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП – ИПРЗ – план извадка за УПИ I-„за магазини и озеленяване“ и УПИ XIII-„за ЖС“, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 по КККР, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“, район „Люлин“ за образуване на нов УПИ XV-399, 400 по имотни граници, с изключение на частта от тях попадаща под улица и промяна на профила на улица между о.т. 101 и о.т. 104 и нов УПИ I „за ТГО“ (ПИ с идентификатор 68134.4360.398 и 68134.4360.401).

С писмо изх.№ САГ20-ГР00-194-[8]/01.06.2022г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Люлин“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Заповед № РА50-530/30.05.2022 г. на главния архитект на СО е обжалвана, като по жалбата е образувано адм. д. № 8162/2022г. на АССТ, 39 състав, приключило с влязло в сила на 04.07.2023 г. определение № 5287/21.06.2023г., с което производството по делото е прекратено, а заповедта е влязла в законна сила и висящото административно производство по одобряване на ПУП е продължено.

Със заявление вх.№ САГ20-ГР00-194-[14]/16.08.2023г. от „Билд Рент“ АД, чрез пълномощник, е внесен проект за ПУП - план извадка за ИПРЗ на УПИ I „за магазини и озеленяване“ и УПИ VIII „за ЖС“, поземлени имоти с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400, кв. 18, м. „ж.к. Люлин-6 м.р.“, район „Люлин“ и създаване на нов УПИ VIII-399, 400 „за ЖС, ОО и ПГ“ и изменение на плана за улична регулация между о.т. 101 и о.т. 104

Приложени са: съгласуван проект от „Софийска вода“ АД на 30.09.2022 г. по вх. №ТУ-5401/05.09.2022г. и от „ЕРМ Запад“ АД № 1204765480 от 28.09.2022г. Представено е становище на „Топлофикация София“ ЕАД, рег. индекс № ПИ-7/09.02.2023г. с конкретни предписания, като в заключение е посочено, че е необходимо да бъде сключено споразумение с „Топлофикация София“ ЕАД за изместване на топлопровод. Представена е план-схема по чл. 108 от ЗУТ част „Топлоснабдяване“ за изместване на съществуващ топлопровод.

С писмо изх.№ САГ20-ГР00-194-(16)/13.10.2023г. проектът за ПУП-ИПРЗ и план схема по чл. 108 от ЗУТ - част топлоснабдяване са изпратени на кмета на район „Люлин“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане.

Видно от писма изх.№ № РЛН22-ГР00-106-(13)/22.03.2024г. и РЛН22-ГР00-106-(34)/08.08.2024г. и приложените към тях писмени доказателства, е извършено обществено обсъждане на проектът и план – схема по чл. 108 от ЗУТ и същите са редовно съобщени на всички заинтересовани лица по чл. 131 от ЗУТ, като в законоустановения 14-дневен срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ няма постъпили възражения срещу проекта.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-56/27.08.2024 г., т. 9 от дневния ред със служебни предложения.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ, със заявление вх.№ САГ20-ГР00-194-(24)/05.12.2024г. са внесени коригирани проекти, становище на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и

гори /ПКООСЗГ/ от 22.02.2023г.; експертна оценка на дървесната растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от НАГ-СО на 15.11.2024г. със забележка „при спазване условията на ПКООСЗГ, указани в становище от 22.02.2023г.“ и е представено удостоверение № 25-287997-08.09.2022г. за приемане на проект за изменение на КKKP, на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за ССПKKP.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Билд Рент“ АД, представлявано от изпълнителните директори Димитър Калчев и Самир Франсис, само заедно, чрез пълномощник, като собственик на ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400, което се установява от приложените документи за собственост и скици от СГKK-София.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост за изграждане на улица и УПИ „за ТГО“ – публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Действащият подробен устройствен план на м. „Люлин – 6 м.р.“ е одобрен с решение № 41 по протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС.

Кадастралната карта за територията на район „Люлин“ е одобрена със заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГKK.

Исканото изменение попада в обхвата на кв. 18 от проекта за ПУП на м. „ж.к. Люлин 6 м.р.“, изработването на който е разрешено със заповед № РД-09-50-518/31.03.2010г. на главния архитект на Столична община. Предварителния проект е приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-13 от 01.03.2022г., т. 2.

Процедурата по одобряване и влизане в сила на плана не е приключила, поради което представения ПУП представлява план-извадка от процедирания цялостен ПУП.

Налице са основанията за одобряване на план-извадка-ИПРЗ по чл. 133, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

На основание чл. 133, ал. 4 от ЗУТ, когато планът-извадка изменя действащ подробен устройствен план, план-извадката е изработена като проект за изменение на действащия план.

С проекта за ПУП се изменя плана за регулация на УПИ I „за магазини и озеленяване“ и УПИ XIII „за ЖС“ по отношение на ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 по КKKP на район „Люлин, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“ и се създава нов УПИ VIII-399,400 „за ЖС, ОО и ПГ“ по външните граници на имотите с изключение на частта от тях, попадаща под улица. За остатъка от УПИ I „за магазини и озеленяване“ в съответствие с цялостния ПУП в процедура се създава нов УПИ I „за ТГО“, кв. 18.

Новият УПИ VIII, кв. 18 е отреден за ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 от КKKP, с което са спазени разпоредбите на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Предвид обстоятелството, че ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 по КKKP са собственост на едно и също юридическо

лице, не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

С проекта се изменя се плана за улична регулация между о.т. 101 и о.т. 104-профила на улицата пред новообразувания УПИ.

Основание за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ по отношение на отреждането на новообразувания УПИ за имотите в кадастралната карта и предвидения ИПУР и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно обединяването на ПИ 68134.4360.399 и 68134.4360.400 в общ УПИ и определяне на конкретното предназначение.

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

С изменение на плана за застрояване в новообразувания УПИ VIII-399,400 „за ЖС, ОО и ПГ“ се предвижда изграждането на нова жилищна сграда, разположена свободно, като начин застрояване и е указана като високо като характер застрояване Конкретното предназначение на нов УПИ XV-399,400 е съобразена с проекта на цялостния план в процедура, което е удостоверено чрез съгласуване с проектанта му и отговаря на ОУП на СО/2009г. и на устройствена категория по т. 2, „Жк“, в която попадат имотите съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО.

Проектът за изменение на плана за застрояване е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници и чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ за разстоянията през улица. Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 33 от ЗУТ във връзка със схематичните положения от Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ по отношение на разстоянието между сградите

Основание за изменение на проект за ПУП-ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. Предвид горното с проекта за ИПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Паркирането е предвидено в границите на имота с предвиждане изграждането на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретното функционално предназначение на УПИ VIII-399,400 „за ЖС, ОО и ПГ“ кв. 18 и предвиденото в него застрояване отговаря на ОУП на СО/2009г. и на устройствена категория по т. 2 (Жк) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която зона, попадат имотите, предмет на настоящата разработка.

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

Проектът е съгласуван от експлоатационните дружества. Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и е представено удостоверение за приемане на проекта за изменение на КKKP.

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

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

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, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, проведено е обществено обсъждане на проекта, същият е съобщен на

заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ, със забележки, които са отстранени.

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.

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 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 133, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ чл. 22, ал. 6 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена зона „Жк“ по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/27.08.2024г., т. 9 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА

1. Проект за изменение на плана за регулация – план-извадка на УПИ I „за магазини и озеленяване“ и УПИ XIII „за ЖС“, ПИ с идентификатори 68134.4360.399 и 68134.4360.400 по КККР на район „Люлин, кв. 18, м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“ и създаване на нов УПИ VIII-399,400 „за ЖС, ОО и ПГ“ и нов УПИ I „за ТГО“, създаване на сервитут на топлопровод и канал по червените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Проект за изменение на плана за улична регулация на м. „ж.к. Люлин – 6 м.р.“ между о.т. 101 и о.т. 104-профила на улицата пред новообразувания УПИ, район „Люлин“ по кафявите и зелени линии и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Проект за изменение на плана за застрояване – план-извадка с предвиждане на ново застрояване в нов УПИ VIII-399,400 „за ЖС, ОО и ПГ“, кв. 18, м. „ж.к. Люлин-6м.р.“, район „Люлин“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или стради, включително през улица, съгласно приложения проект.

4. План-схема по чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, част „Топлоснабдяване“.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Люлин“ и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

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

Дирекция
на
„Правно -
обслужване"
към
Направление
„Архитектура и
градоустройство"



Невалиден подпис

X

Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Богдана Панайотова – главен архитект на СО

Арх. Наско Петков –вр.и.д. директор на дирекция ТП

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева -Главен експерт в отдел „УП"

арх. С. Качаков- Главен експерт в отдел „УП"

Полина Анастасова – юрисконсулт в Дирекция „ПНО"