



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „ГРАДСКО ПЛАНИРАНЕ И РАЗВИТИЕ“**

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

**ДО
ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**
НАЧИН НА ИЗПРАЩАНЕ: чрез СЕОС, НА ХАРТИЕН НОСИТЕЛ С ПРИЛОЖЕНИЯ ПО КУРИЕР

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.„Агам 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. обсл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница – част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“ и план-схеми по част „ВиК“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, район „Връбница“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал.1 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.372б до о.т.372в и о.т.376а до о.т.373а (ул.„Агам 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. обсл. дейности“ и УПИ II „за хотелски комплекс“, кв. 26 на м. „бул. Сливница – част ж.к. „Модерно предградие“ и част кв. „Модерно предградие“ и план-схеми по част „ВиК“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ , район „Връбница“.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план;
4. План -схема по чл.108 от ЗУТ - част „ВиК“;
5. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г.
6. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-93/06.11.2025 г.

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община (СО).

С УВАЖЕНИЕ:

Любомир Георгиев
Зам.-кмет
2026.03.12 20:50:49 +03'00'

Теодора Моева
вр. и.д. началник отдел
2026.03.11 13:17:23 +03'00'



С Т О Л И Ч Н А О Б Щ И Н А

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от
Васил Терзиев – кмет на 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“, и план-схеми по част „ВиК“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, район „Връбница“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ 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 КККР 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 разрешенния 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 писмо изх. № СОА25-ВК66-3342/23.04.2025г. на СО (получено с вх. № САГ22-ГР00-1541-[13]/24.04.2025г.) докладът с предложение за приемане на представения проект за ПУП е върнат от СОС за препотвърждаване.

Проектът е внесен за разглеждане на ОЕСУТ № ЕС-Г-34/25.06.2025 г. по т. 4 от дневния ред, като е изразено становище: „Отлага разглеждането на точката до предоставяне на

доказателства, че в зона за обществено обслужване е допустимо изграждане на изцяло жилищен комплекс".

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1541-[15]/15.09.2025г. заявителя е представил писмо на МРРБ към изх. № 92-00-414/16.07.2025г., което е адресирано до Председателя на УС на КАБ с копие до ДНСК, като в последващо писмо с изх. № 07-00-731/11.09.2025г. до главния архитект на СО с копие до ДНСК и Председателя на УС на КАБ е изразено становище за устройствена зона „Оо“.

Проектът отново е разгледан и приет с решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-93/06.11.2025 г., т. 12 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 КККР, съгласно представените документ за собственост, скица от СГКК-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 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 изискванията 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, 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, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 17 от дневния ред, № ЕС-Г-34/25.06.2025 г., т. 4 от дневния ред, № ЕС-Г-93/06.11.2025 г., т. 12 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

4.3.2026 г.

X Васил Терзиев

КМЕТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНГПР:

арх. Любомир Георгиев - заместник-кмет на СО

арх. Теодора Моева - Вр. и. д. началник отдел „Създаване на планове“

Милена Иванова - Вр. и. д. Директор на дирекция „ПОК“

Изготвили чрез АИСНГПР:

инж. Ивелина Казакова - Главен експерт в отдел „ Създаване на планове “

арх. Ива Петкова - Главен експерт в отдел „ Създаване на планове “

Амелия Митова - Главен юрисконсулт в дирекция „ПОК“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №. . . .

на Столичния общински съвет

от Година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – 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. 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“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ 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 КККР 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 разрешената 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 писмо изх. № СОА25-ВК66-3342/23.04.2025г. на СО (получено с вх. № САГ22-ГР00-1541-[13]/24.04.2025г.) докладът с предложение за приемане на представения проект за ПУП е върнат от СОС за препотвърждаване.

Проектът е внесен за разглеждане на ОЕСУТ № ЕС-Г-34/25.06.2025 г. по т. 4 от дневния ред, като е изразено становище: „Отлага разглеждането на точката до предоставяне на доказателства, че в зона за обществено обслужване е допустимо изграждане на изцяло жилищен комплекс“.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1541-[15]/15.09.2025г. заявителя е представил писмо на МРРБ към изх. № 92-00-414/16.07.2025г. , което е адресирано до Председателя на УС на КАБ с копие до ДНСК, като в последващо писмо с изх. № 07-00-731/11.09.2025г. до главния архитект на СО с копие до ДНСК и Председателя на УС на КАБ е изразено становище за устройствена зона „Оо“.

Проектът отново е разгледан и приет с решение на ОЕСУТ № ЕС-Г-93/06.11.2025 г., т. 12 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 КККР, съгласно представените документ за собственост, скица от СГКК-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 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 изискванията 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, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 17 от дневния ред, № ЕС-Г-34/25.06.2025 г., т. 4 от дневния ред, № ЕС-Г-93/06.11.2025 г., т. 12 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ 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 шрихи, 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. 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“ по зелените и кафяви линии, цифри, букви, зачертавания и шрихи, 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“, сега Направление

„Градско планиране и развитие“ на Столична община 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 обслужване и контрол“ на Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2026 г., Протокол № ... от2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал:

Вр.и.д. директор на дирекция
„Правно обслужване и контрол“ към
Направление „Градско планиране и
развитие“

 Възстановим подпис

X Милена Иванова

ВРИД ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПОК

Съгласували чрез АИСНГПР:

арх. Любомир Георгиев – заместник-кмет на СО

арх. Теодора Моева – Вр. и. д. началник отдел „Създаване на планове“

Изготвили чрез АИСНГПР:

инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел „ Създаване на планове ”

арх. Ива Петкова – Главен експерт в отдел „ Създаване на планове ”

Амелия Митова – Главен юрисконсулт в дирекция „ПОК“