

ПРОТОКОЛ

от проведеното на 10.03.2026г. от 17.30ч. в дигитална среда (онлайн), посредством специализирана уеб платформа представяне на: Проект за подробен устройствен план (ПУП)– Изменение на план за регулация за преотреждане на УПИ III-35- „за коо“ /ПИ 68134.4089.35/ в УПИ III-35-за смесена сграда и Изменение на план за застрояване за нов УПИ III-35- „за смесена сграда“ и контактен УПИ II-34, кв.11, м. „Младост 3“, район „Младост“ СО, по реда на чл. 22, ал. 4 и чл. 127, ал.1 от ЗУТ, чл. 4, ал. 1, т. 3 и чл. 8, ал. 1, т. 3 от Наредба за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на Столична община, приета с Решение № 661 по Протокол № 41 от 12.10.2017г. на Столичен общински съвет, изм. – Решение № 3914 от 11.06.2018 г. на АгмС – София по адм. д. № 2707/2018 г., изм. и доп. – Решение № 1 по Протокол № 26 от 14.01.2021г. и във връзка с образувана преписка с вх. № РМЛ25-ГР00-211/03.12.2025г.

Присъстваха представители на общинската администрация:

- арх. Росица Симова- главен архитект на район „Младост“ СО;
- урб. Йоанна Йорданова- младши експерт в отдел „Устройство на територията и кадастър“ при р-н „Младост“ СО – протоколчик;
- инж. Христина Михайлова – старши експерт в отдел „Устройство на територията и кадастър“ при р-н „Младост“ СО.

Представянето на проекта започна в 17,30 часа.

Арх. Симова откри представянето:

- Добър вечер на всички! Тази вечер ще направим представянето на Проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП)– Изменение на план за регулация за преотреждане на УПИ III-35- „за коо“ /ПИ 68134.4089.35/ в УПИ III-35- „за смесена сграда“ и Изменение на план за застрояване за нов УПИ III-35- „за смесена сграда“ и контактен УПИ II-34, кв.11, м. „Младост 3“. Имотът се намира на булевард „Александър Малинов“. Сега ще ви покажа къде се намира имотът. Надявам се, че виждате къде се намира имотът, на булевард „Александър Малинов“, където преди време имаше пицария „Дон Домат“. Сега ще дам думата на проектантът на проекта – арх. Милена Колева, да ви представи проекта и да ви обясни какво е предвидено в него. Показвам първо изменението на плана за регулация, а ето и изменението на плана за застрояване. Архитект Колева, моля, започвайте.

Арх. Милена Колева:

Сграбейте. Добър вечер. Предложеното изменение на плана предвижда преструктуриране на застрояването в имота предвид новите инвестиционни намерения на собствениците на имота. По същество, промяната не е голяма. Запазват се границите на имота, не се променя застроителната рамка към булевард „Александър Малинов“. В голяма част се запазва съществуващото озеленяване и новата сграда се разполага на мястото горе-долу на старото застрояване, на старата сграда. При предвиденото застрояване се предлага да бъде на средна етажност, до 15 метра кота корниз, което няма да наруши съществено силуета, който в момента е със съществуващи групи, които са на 3-4 етажа. В северната част на квартала вече има по-високи сгради, като по този начин се получава плавен преход на целия силует по булевард „Александър Малинов“. По същество проектът разглежда целия квартал като възможности за преструктуриране, съгласно изискванията на Закона за устройство на територията. Изследвано е до какво ще доведе новопредвидената сграда по отношение на параметрите за целия квартал. По предишен план е предвиждано много по-малко озеленяване в целия квартал 11, който е успореден на булевард „Малинов“. Със сегашното изменение се доказва, че озеленяването се запазва в много по-големи параметри, тъй като самата зона изисква те да са по-високи, отколкото предишните планове са предвиждали. Не се нарушава транспортната инфраструктура и подходите от булевард „Малинов“, тъй като за имота има подход от второстепенна улица, която е от изток. От там ще се извършва достъп до подземния гараж на сградата. Паркирането изцяло ще бъде в рамките на имота. Сградата отново ще е с нежилищно предназначение – смесени функции. По същество няма никакви особени нарушения на предишното ползване на имотите в тази зона. Това мога да кажа.

Арх. Семова:

- Да благодарим на арх. Колева. Сега ще дам възможност на хората, които са се включили в днешното представяне ако имат някакви въпроси към проекта или някакви уточнения, ако трябва да направи архитектурата. Заповядайте, може да се включите с вдигане на ръка. Докато очакваме някой да зададе въпрос ще ви кажа, че след днешното представяне писмени становища, мнения и предложения по проекта могат да се подават в срок до 24 март, включително, в деловодството на район „Младост“, както и на електронната поща office@mladost.bg. Заклучителната дискусия, на която ще бъдат изнесени резултатите от общественото обсъждане, ще се проведе на 2 април, отново от 17 и 30 часа, чрез платформата Google Meet, като линк за включване ще бъде достъпен на сайта на район „Младост“ в секция „Обществени обсъждания“.

Има ли желаещи да зададат въпрос по проекта?

Тук виждам желаещи. Само секунда.

Господин Шеки Петров, бихте ли си пуснали микрофона, защото не Ви чуваме. Не Ви чуваме, господин Петров. Опитайте се да си пуснете микрофона.

Съжалявам, явно има проблем с Вашия микрофон. Ако искате напишете в чата, ако имате някакъв въпрос.

Също може да заповядате в приемното време на район „Младост“ ако имате някакви въпроси. Ще ви бъде обяснено какво предвижда проектът. Както вече казах, може да подавате писмени становища, мнения и предложения до 24 март.

Шеки Петров:

- Сега чуваме ли се?

Арх. Семова:

- Да. Заповядайте, слушаме Ви.

Шеки Петров:

- Имам едно питане. Тази сграда, в която се събират бездомни и наркозависими хора, предполагам знаете, че в близост има детска градина, до самата сграда, търсил съм няколко пъти съдействие от полицията, за да се изгонят тези хора. Хората, които стопанисват този имот, как да се свържем с тях, за да може да се почисти там. Децата играят там.

Арх. Семова:

- Да, разбирам. Тук при нас присъства представител на собственика на имота.

Шеки Петров:

- Ще е хубаво да вземат някакви мерки, защото тази сграда наистина вече е опасна, а малките деца се събират там. Детето ми живее зад въпросния имот. Тази сграда е почти разрушена. Предполагам хората знаят за състоянието. Може да се уверите на място.

Арх. Семова:

- Да, разбирам. Тъй като представител на собственика чува вашето оплакване в момента, аз също така ще апелирам към него максимално бързо да разреши този проблем.

Шеки Петров:

- Да предприемат нещо, да си го разрешат, да го бутнат, защото вътре се събират всякакви хора.

Арх. Семова:

- Да, разбирам. Лично ще го кажа на собственика, за да вземе мерки максимално бързо.

Шеки Петров:

- Да. Да си го бутнат, защото иначе няма да се разреши проблемът. Неколкократно със съседите и полицаи сме опитвали.

Арх. Семова:

- Напълно Ви разбирам и знам, че е много неприятно това и много се надявам, че собственикът ще вземе мерки.

Шеки Петров:

- Още повече, че децата си играят постоянно там.

Арх. Семова:

- Да, разбрах Ви. Благодаря Ви за включването. Имаме ли други въпроси? Това беше малко по-страничен въпрос. Не беше свързан точно с проекта. Ако имате въпроси по проекта, моля заповядайте с вдигане на ръка.

Господин Марков, пуснете си микрофона.

Емо Марков:

- Сега чуваме ли се?

Арх. Семова:

- Да

Емо Марков:

- Да, тази сграда наистина се срутва и нещо трябва да се направи спешно. Наистина има и детски заведения, опасно е. Но аз не разбрах всъщност каква ще е функцията на новата сграда, какво ще има на нейно място?

Арх. Семова:

- Новата сграда ще е със смесена функция: 2 нежилищни етажа и 3 жилищни.

Емо Марков:

- Да, при всички положения няма да е нещо, което не е съгласно с близко разположение на детска градина, деца и учащи се, нали така?

Арх. Семова:

- Не, разбира се.

Емо Марков:

- Да. А обслужването ще бъде от задната улица, не от към булеварда?

Арх. Семова:

- Да.

Емо Марков:

- Значи точно така. Няма проблем. Така е добре да бъде. Аз съм съгласен.

Арх. Семова:

- Добре. Благодаря Ви за изказването. Мисля че Хибрит Тийм вдигна също ръка. Заповядайте. Ако искате, включете се.

Хибрит Тийм:

- Здравейте.

Арх. Семова:

- Здравейте.

Хибрит Тийм:

- Чуваме ли ме?

Арх. Семова:

- Да, чуваме Ви. Заповядайте.

Хибрит Тийм:

- Искам да подкрепя първия човек, който се изказа. Аз съм във вход 1 отзад в блока, но наистина, това нещо, което се случва там доста ни притеснява. Ние няколко пъти се опитахме да се организираме, за да видим по какъв начин можем да се свържем със собственика, за да апелираме под някаква форма да се вземат мерки. След като разбрахме, че има някакви действия в случая, тук за развитието на този имот, това определено доста ни успокои. Подкрепяме цялото действие. Не смятаме, че нещо ще повлияе зле, напротив, ще облагороди района. Това исках да подкрепя основно, съседа, който в началото взе думата. Благодаря.

Арх. Семова:

- Благодаря Ви за изказването.

Господин Росен Манолов също вдига ръка. Заповядайте, господин Манолов.

Росен Манолов:

- Здравейте. Може ли отново да покажете схемата?

Арх. Семова:

- Да. Само секунда. Виждате ли я сега схемата?

Росен Манолов:

- Почна да се зарежда. Да. Моят въпрос е, тъй като има много червени линии, говорим конкретно за един УПИ?

Арх. Семова:

- Да.

Росен Манолов:

- Или за много, защото виждам много червени линии?

Арх. Семова:

- Всичко, което е новопредвидено, е в червено, затова. Говорим за УПИ III. Предполагам го виждате. В него има със зелено задраскано УПИ III - „за коо“ и отдолу със зелено записано УПИ III - „за смесена сграда“. Има също така пунктирна линия, която е ограничителната линия на застрояване. Виждате ли го УПИ III?

Росен Манолов:

- Да. Говорим само за този имот, а за другите червени?

Арх. Семова:

- Другите червени са по действащ план и са новопредвидени сгради, които към момента не са построени, с изключение на една от тях всъщност, но повечето не са построени. Така че, в момента говорим само за този УПИ III. Други въпроси имате ли?

Росен Манолов:

– Аз имам към общината въпроси, защото кварталът е застроен преди години по определен начин. Сега започвате да уплътнявате, което разваля качеството на живот в квартала, защото всички тези нови хора, които идват да живеят, фирми и така нататък, докарват нови коли, тоест повече хора на същото пространство. Въпросът ми е, къде е балансът и какво прави общината, за да компенсира това влошаване качеството на живот в квартала? Принципен е въпросът в момента, не конкретно за тази сграда. Също и до „Пчелата“. Всички тези нови сгради като се появят, както и още много нови живущи, с коли, като вече все по-трудно се намира място за паркиране в квартала, което не беше така. За детските градини да не говорим. Мен една улица ме дели от детската градина, а водя детето си през два квартала на детска градина, защото не ме приеха в тази, която е от другата страна на улицата. Училища и така нататък. Всичко това води до влошаване на качеството на живот в квартала. Та въпросът ми е принципен. Какво прави общината, за да балансира увеличаването на живущите в квартала, а в същото време няма подобряване на социалните услуги?

Арх. Симова:

– Да, разбирам Ви, действително тези проблеми съществуват, и то в цяла София, не само в „Младост“, но все пак би трябвало да се придържахме към предмета на днешното ни събиране и тук говорим конкретно за този проект. Разбира се, Вие може да си пуснете Вашето мнение писмено, както по електронната поща, така и в деловодството на района, но в рамките на това представяне в момента сам разбирате, че аз не мога да отговоря на толкова глобални и натрупали се в годините проблеми. Молбата ми е, конкретно по проекта въпроси.

Росен Манолов:

– По този проект нямам въпроси.

Арх. Симова:

– Благодаря Ви за включването. Други желаещи. Triple D, заповядайте.

Triple D:

– Здравейте, казвам се Десислава Петрова и искам да изкажа мнение по въпроса. Точно както каза първия господин, за рушащата се сграда. Понеже двете ми деца посещават в непосредствена близост детската градина и занималнята, по-скоро ме притеснява какво се случва в действителност с нея, че постоянно има бездомни и вандализми. При топло време влизат хора и деца от съседните блокове и смятам, че трябва да бъде стопанисвана по някакъв начин тази сграда и да се използва за смесено ползване, както казахте.

Арх. Симова:

– Да. Сега ще видя представител на възложителят дали иска да се включи и той в срещата и да отговори на Вашия въпрос.

Triple D:

– Благодаря Ви.

Арх. Семова:

– Заповядайте да отговорите. Вече два пъти зададох въпрос.

Емил Колев:

–Здравейте. Казвам се Емил Колев и съм представител на възложителя и съдружник на предстоящия проект. Идеята е, че явно има проблем, с който и аз се сблъсках. Там живеят хора, които са бездомни. Същевременно сградата се руши. Искан да видя в каква насока ще тръгне самият проект, за да може да го изпълним, да разрушим старата сграда и да построим нещо ново в дадения имот, така че да се случат по-хубави работи. Имаме много идеи, така че да се случат позитивни неща, но сме зависими все пак, от разрешения и други неща. Започнали сме една процедура. В първия момент, в който се случат нещата документално, ние ще я разрушим, и предполагам, че поне този проблем, за който говорят хората, с който при посещения на място на този имот, съм се сблъсквал и искам да взема мерки в най-подходящия момент, който мога, така че да се разруши старата сграда. Тя освен че е стара, е и опасна за хора, които преминават през нея. Тя беше затворена, но има хора, които са се нанесли вътре, счупили са стъкла. В първия удобен момент ще взема отношение по това нещо. Надявам се всичко да е наред. Във връзка с господина, който каза за другия проблем, който е във връзка с това какво общината ще направи, ние също имаме идеи за озеленяване. Нашата идея е освен бизнес план, да имаме и позитивизъм в това, средата да изглежда по различен начин от това, което е в момента, а именно – една развалина. Така сега от години. Аз живея цял живот в района, в този квартал. Искан всичко да е по-зелено и в друг вид. Това ми е идеята за въпросния имот. Това е, което мога да кажа. При първия възможен момент ще вземем отношение към този проблем.

Арх. Семова:

–Благодаря Ви, господин Колев. Има ли друг желаещ да се изкаже или да зададе въпрос по проекта? Господин Дойчев вдига ръка. Заповядайте.

Володя Дойчев:

–Здравейте. Аз съм фронтално и хола ми гледа към тази постройка. Наистина е опасно не само там, клошари има. Апелирам по-бързо да им се дава на инвеститорите заповедите и собствениците да построят сграда, която да е лицеприватна. Това е лицето на булеварда, който гледа към тази развалина. Ускорена процедура. Да си построят каквото искат, но да не е високо. Да си имат собствени паркоместа и да не натежават на блока.

Арх. Семова:

–Благодаря Ви, господин Дойчев. Проектът ще бъде евентуално одобрен след преминаване на всички законови процедури.

Володя Дойчев:

– Ако може по-бързо.

Арх. Семова:

– Спазваме процедурите.

Володя Дойчев:

- Разбира се, да се спазят процедурите, но тази руина стои от години.

Арх. Симова:

- Добре, благодаря Ви за изказването.

Володя Дойчев:

- Всичко добро.

Арх. Симова:

- Други желаещи. Не знам Triple D още ли вдига ръка или не си я е изключил заявката. Triple D ако желае да се включи, заповядайте.

Мисля, че няма други желаещи. Може да се ориентираме към приключване на днешната ни среща, като още веднъж ви напомям, че писмени становища, мнения и предложения може да подавате в срок до 24 март, включително в деловодството на район „Младост“ или по електронната поща на района.

Благодаря ви за участието. Пожелавам ви приятна вечер.

..

арх. Росица Симова

/главен архитект на р-н „Младост“ СО и водещ на дискусиата/

.....

Арх. Милена Колева – проектант

.....

Емил Колев – представител на възложителя

.....

урб. Йоанна Йорганова

/съставил протокола/