УТВЪРЖДАВАМ:

ДИМИТЪР БОЖИЛОВ

КМЕТ НА СО-РАЙОН ТРИАДИЦА

ПРОТОКОЛ

„ПУП – ИПРЗ на УПИ II – 811 "за апарт. хотел, търговски и спортен комплекс", ПИ с идентификатор 68134.1006.1723 за създаване на нов УПИ II – 1723 "за ОО, жилища, търговски-адм. Комплекс, хотел, спорт, ПГ, ТП", кв. 40, м. „Манастирски ливади – изток", Район Триадица
26 ноември 2025 г., 18,00 часа,
онлайн чрез платформата GOOGLE MEET

Присъствали:
1. От Район Триадица:
Димитър Божилов – Кмет
Христо Вълчанов – Зам.-кмет
Владимир Владов – Гл. архитект
Вангел Михалев - Отдел „Архитектура, градоустройство, кадастър и регулация"
Анна Радева – гл. експерт „Връзки с обществеността"
Илияна Жотева – гл. експерт отдел „Социални дейности и образование"
2. От страна на инвеститора – Артекс инженеринг – Пламен Мирянов, Артекс 2
3. Жители на жк Манастирски ливади – изток – 10 души.

НАЧАЛО НА ОБСЪЖДАНЕТО – 18,07 Ч.

Владимир Владов – Даде начало на обсъждането. Датата на второто обсъждане е 17 декември 2025 г. Предложи обсъждането на започне с градоустройствената част, която е разглеждане на няколко етапа в НАГ на заседание на експертния съвет. Като заключение от първото обсъждане в НАГ не се прие височината на съответните сгради като се даде предложение те да бъдат към целия проект, с което да се намали етажността. Да се потърси възможност за достъпност да имота от ул. „Костенски водопад", поради тясната улична мрежа и размера на предвиденото застрояване.
Владимир Владов обясни, че имотите за частна собственост, изтекли са сроковете за отчуждаване. На експертния съвет на НАГ беше предоставено тълкувателно писмо от МРРБ със становище, че в Зона ООзвезда е допустимо жилищно застрояване.

Пламен Мирянов – Артекс Инженеринг – Представи визуално и в детайли проекта и инвестиционното намерение на фирмата. Уточни в изказването си, че проектът не представлява само жилищни сгради – 7000 кв. м са за обществено

обслужване, останалите 21 000 – за жилищно. В представения нов проект се намалява с 15 дка възможната квадратура за застрояване. Предвижда се фасадно озеленяване, водно огледало, което се трансформира от резервоар за вода в една среда за културни мероприятия – лятно кино, за музикални изпълнения или за театър. Премахнати са всички високи части на сградата – има две високи тела с височина 20 м в двата края. По този начин гледката към Витоша не е възпрепятствана. От представената визуализацията на проекта се виждат растителни потоци, които протичат през различните покривни нива на сградата, създавайки усещане за жива екосистема. Проектът ще бъде съобразен с необходимостите, които има кварталът. Проектирани са и 275 паркоместа над изискуемите при 175 апартамента. Паркингите са на приземното ниво, за да има богато озеленяване на общите площи. Връзката със съществуващата детска градина може да се осъществи със съществуващите общи пространства. Достъпът до имота е от три места – улица, успоредна на „Луи Айер", от ул. „Костенски водопад" и от улица, която засега няма име. Ще се включат и в изграждането на булеварда в тази му част.

Димитър Божилов: Относно предходните разисквания, касаещи този имот – благодарност и похвала към общността, която на последното обсъждане по тази тема беше много активна, дадоха са изключително важни становища и мнения. В рамките на изминалите общински експертни съвети по устройство на територията тези позиция беше застъпвана и отразявана последователно от нашия представител арх. Владов. Днешното обсъждане се провежда по наше искане, беше подкрепено и от страна на инвеститора, за да може повече хора да видят и чуят и да разберат каква е идеята как да изглежда този терен. Има сериозна разлика от предходния проект.

Изказвания от гражданите, участващи в обсъждането

Ирина Тамбукова: Изказва благодарност към районната администрация за положителния начин, по който се случи комуникацията с общността. Проектът е подобрен – параметрите с височината са занижени. Приятно изненадана от Артекс, които предоставят 30% от площта си за обществено обслужване. Положително настроена към проекта в сегашното му представяне – Артекс ще инвестира в линейния парк, който не е техен имот. Въпрос ще бъде ли затворен комплексът, каквато е тенденцията напоследък. И към районната администрация – да се грижи за градската среща, защото тя ще е нейна отговорност в случая.

Отговор от Пламен Мирянов: Няма да бъде затворен комплекс – ще бъде изцяло отворена среда, от линейния парк се преминава в тази обществена функция, каквато е и идеята – да се ползва от целия квартал. Държи на обратната връзка с гражданите за това, какви функции биха били подходящи да бъдат заложени в частите за обществено обслужване. Какво биха искали децата да използват като пространство за тяхното личностно развитие, на всички онези деца, които са от детската градина или училищата в близост.

Евгения Димова: Положила е изключително много труд през изминалите години за благото на този квартал. Не е оптимист по отношение на изпълнението на проекта във вида и начина, който беше представен. Иска да има гаранции, че това наистина ще се случи по този начин. По отношение на паркоместата – смята, че не са достатъчни – при 175 апартамента се предполагат минимум 350 автомобила, а се предвиждат по-малко паркоместа и гаражи. Как инвеститорът ще задължи някой да си купи паркомясто или гараж при тези цени. Друг въпрос – дали собствениците ще дарят частта, която попада в рамките на линейния парк. Какво ще бъде предоставено като дарение на района и ще се превърне в общинска публична собственост? По предишния общо устройствен план цялата тази територия е била предвидена за училище и не би следвало да се сменя статута.

Отговор от Владимир Владов: Именно тази част, този триъгълник, налага това обществено обсъждане. Тя влиза в калкулацията на цялото УПИ, но устройствен план императивно е предвидена за ТЗВ. Останалата част, която е собственост, ще бъде дарена, за да може линейният парк да бъде реализиран. Затова настояваме да има второ обществено обсъждане.

Пламен Мирянов: Артекс инженеринг дарява този триъгълник. В тълкуването на НАГ и МРРБ е, че никога в този имот не е предвиждана публична функция, особено след 2006 г., когато е бил одобрен този проект за изграждането на апартхотела. Затова е допустимо да бъда променено предназначението за жилищно строителство. До един друг такъв комплекс – на ул. Флора и ул. Боян Петров, е предвидено строителство на училище. Относно озвучаването, което ще дразни жителите на квартала – то ще бъде насочено към сградите в комплекса, което може да бъде вписано в договорите на бъдещите собственици. Това би било в едни разумни и допустими граници на денонощието. Може да имаме партньорство с районната администрация в поддържането на тази част от линейния парк, която е пред сградата.

Евгения Димова: От южната страна на имота, от страната на детската градина има ли някакъв идеен план.

Пламен Мирянов: Част от тези терени са за жилищно строителство и още парк и озеленяване в тези перголи. По въпроса за паркирането – не се знае по колко автомобила ще имат собствениците и къде ще паркират – това е отговорност на всеки един жител да намери платен паркинг за втория си автомобил. Броят на 275-те паркоместа не са под законоизискуемите. А с намаляване височината на жилищните сгради смята, че и апартаментите може би са под 175. Могат да се отделят 60 паркоместа за обществено ползване от квартала.

Димитър Божилов: Това е важно уточнение, защото темата за паркирането става все по-належаща.

Ирина Тамбукова: Въпросът й е свързан също с общественото паркиране. Новите квартали на София страдат от липса на всякаква спортна дейност – трудно се намират зони за игра, за спортни зали. В района има само една такава зала, която е строена отдавна и не отговаря на изискванията на съвременните стандарти.

В тази посока има и икономически потенциал. Има огромен недостиг от ледени пързалки, например.

Димитър Божилов: Функцията обществено обслужване на сградата също ще генерира трафик. Да се отчита обстоятелството, че клиентите на тези обекти също ще трябва да идват с коли.

Пламен Мирянов: Възприема положително идеята за ледена пързалка, както и е възможно изграждането в комплекса на зала за катерене – хоризонтална и вертикална.

Димитър Божилов: Напомни на участниците в обсъждането, че има срок за подаване на писмени мнения и становища съгласно обявената заповед на сайта на района. В рамките на предстоящото второ обсъждане ще бъдат представени постъпилите мнения и становища.

Илиян Митков: Попита за разположението на подземния паркинг – дали навлиза в зелените площи? Постави въпрос за пешеходния достъп през съществуващ (стара улица/пътека) проход към детската градина и дали той ще се запази.

Отговор от Пламен Мирянов: Подземното застрояване е в рамките на строителните граници, не под линейния парк.

Владимир Владов: Препоръча при следващото обществено обсъждане да се даде ясен контур за подземното паркиране. 1163 е останал стар път, по който е проведен отливният канал поради нереализирания канал за 131 детска градина. Този път е общинска собственост и не е част от уличната регулация. След изграждането на бул. „Костенски водопад" неговата необходимост ще отпадне.

Инвеститорът и районната администрация се ангажираха да разгледат възможността за обособяване на пешеходна алея/проход за удобство на жителите.

Христо Вълчанов: Обобщи, че представеният проект показва чуваемост от страна на инвеститора спрямо изискванията на района и гражданите.
Обявено бе, че ще се проведе второ заключително обществено обсъждане, на което ще бъдат разгледани и постъпилите писмени становища.

Край на обсъждането – 19,30 ч.

Изготвил протокола: /п/
Илияна Жотева

/Пълен запис от протокола се съхранява на електронен носител/