



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 480

на Столичния общински съвет

от 25.06.2026 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - ПУП-ПРЗ по реда и условията на чл.22, ал.8 от ЗУТ, във връзка с чл.16 от ЗУТ и експертни оценки, приети от комисията по чл.210 от ЗУТ с протокол № ЕС-ПО-4 от 13.11.2024 г. в обхват: поземлени имоти с идентификатори 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241 от КККР, кв.28, м. „Младост 1“ и поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6148 от КККР в частта му, попадаща в УПИ VI-272, кв.6, м. „Младост 3“, район „Младост“-СО за създаване на нов УПИ XX-„за озеленяване“, нова пешеходна алея в кв.28, м. „Младост 1“, както и нов УПИ X-6234,6241 „за жил. стр.“ и нов УПИ XI-„за тп“ в кв.6, м. „Младост 3“, Район „Младост“-СО.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (сега Направление „Градско планиране и развитие“) към Столична община е постъпило писмо от кмета на район „Младост“-СО с вх. № САГ23-ГР00-1768/14.07.2023 г., (изх. № РМЛ23-ГР94-1198-[1]/14.07.2023 г.) относно заявление с вх. № РМЛ23-ГР94-1198/11.07.2023 г. от Борис Цанков, Йорданка Несторова и Цочо Цанков, собственици на ПИ 68134.4082.6234, ПИ 68134.4082.6241, попадащи в кв.28, м. „Младост 1“, район „Младост“-СО.

Заявителите са предложили да бъде разрешено изработването на подробен устройствен план (ПУП) за реструктуриране по реда и условията на чл.22, ал.8 от ЗУТ в обхвата на: ПИ 68134.4082.6234, ПИ 68134.4082.6241 попадащи в кв.28, м. „Младост 1“, район „Младост“-СО или да бъде завършено производството по заповед № РД-09-50-988/12.12.2014 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено служебно да се изработи проект за ПУП-ИПРЗ в обхват на УПИ I-„за ожс и паркинг“ по действащ ПУП, ПИ 68134.4082.530, 68134.4082.623, 68134.4082.6234, 68134.4082.6241, 68134.4082.6244, 68134.4082.6245, 68134.4082.6293, кв.28, м. „Младост 1“, район „Младост“ СО.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1768-[1]/14.09.2023 г. е представена декларация от собствениците с която е изразено съгласие за изработване на ПУП по реда на чл.22, ал.8 от ЗУТ в обхват на ПИ с идентификатори 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241, кв.28, м. „Младост 1“,

район „Младост“-СО и ПИ 68134.4083.6148 в частта му, попадаща в УПИ VI-272, кв.6 на м. „Младост 3“, район „Младост“-СО.

Декларирано е съгласие за прилагане на необходимата редукция при изработването на проекта, както и прилагане на устройствените параметри.

Със заповед № САГ23-РА53-854/22.11.2023 г. на главния архитект на СО е наредено служебно да се изработи проект за ПУП-план за реструктуриране на жилищния комплекс в териториален обхват: ПИ 68134.4082.6234, ПИ 68134.4082.6241, кв.28, м. „Младост 1“ и ПИ 68134.4083.6148 в частта му, попадаща в УПИ IV-272, кв.6, м. „Младост 3“, район „Младост“.

Проектът се изработва по реда на чл.22, ал.8 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-1768-/4/28.12.2023 г. от кмета на район „Младост“ са представени доказателства, че заповед № САГ23-РА53-854/22.11.2023 г. е съобщена законосъобразно по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ, като в законоустановения срок не са постъпили жалби.

Предвид горното заповед № САГ23-РА53-854/22.11.2023 г. е влязла в законна сила и подлежи на изпълнение.

Въз основа на влязлата в сила заповед е възложен и изработен служебно план за регулация и застрояване по реда на чл.22, ал.8 от ЗУТ за ПИ с идентификатори 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241, създаване на УПИ ХХ-„за озеленяване“, кв.28 и улица от о.т.500 до о.т.501, м. „Младост 1“ и нов УПИ VI-6234,6241 „за жил.стр. и тп“, кв.6, м. „Младост 3“.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1768-[11]/01.08.2024 г. от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241 са представени два броя нотариално заверени декларации, с които собствениците изразяват съгласие с посочения в таблицата към изработения проект за ПУП коефициент на редукция на поземлените имоти от 32,95%.

Към изработения проект са представени пазарни оценки на поземлените имоти в обхвата на плана преди урегулирането им и след урегулирането им с проекта на подробен устройствен план, за доказване на обстоятелствата по чл.16, ал.4, изр. трето от ЗУТ.

С протокол № ЕС-ПО-4/13.11.2024 г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл.16, ал.4 от ЗУТ са приети представените пазарни оценки и е прието за доказано с проекта за ПУП-план за реструктуриране на жилищния комплекс по реда на чл.22, ал.8 от ЗУТ в обхвата на ПИ 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241, кв.28, м. „Младост 1“ и ПИ 68134.4083.6148 в частта му попадаща в УПИ VI-272, кв.6 на м. „Младост 3“, район „Младост“ СО, спазването на чл.16, ал.4, изр. трето от ЗУТ.

Проектът е съобщен по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ в Държавен вестник, бр. 105/13.12.2024 г. за което са представени доказателства с писмо вх. № САГ23-ГР00-1768/19/27.01.2025 г. на кмета на район

„Младост“-СО. Удостоверено е, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Постъпило е заявление - протест с вх. № СОА25-ГР94-1586/23.02.2025 г. от живущи в бл.376 относно застрояването в нов УПИ VI в кв.6, м. „Младост 3“, който се отрежда за ПИ с идентификатори 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241 по КК.

Проектът и постъпилото заявление - протест са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол № ЕС-Г-11/18.03.2025 г., т.2 от дневния ред експертният съвет е дал становище, че са неоснователни твърденията във възражението относно влошаване условията за живот на собствениците на блок 376, тъй като свързаното високо застрояване между УПИ I-731 и УПИ VI-272 е установено още с действащия ПУП от 2009 г., а с настоящия проект начинът и характерът на застрояването не се променят. Счита подаденото заявление - протест за неоснователно с оглед на доказана и обоснована икономическата целесъобразност на служебния план по чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ, с което е спазен чл.108, ал.5 от ЗУТ.

Дадени са служебни предложения: „Да се представи удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредбата за ССПККР. Да се представи заверена експертна оценка на съществуващата дървесна растителност съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, Проектът да се съгласува с „ЕРМ Запад“ ЕАД.“ Изпълнени са направените служебни предложения от ОЕСУТ, като е представено съгласуване с „ЕРМ Запад“ ЕАД по заявление с вх. №1205815835/25.03.2025 г. Представено е геодезическо заснемане на растителността по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и експертна оценка на трайна дървесна растителност, заверена на 11.06.2025 г.

Представено е удостоверение за приемане на проект за изменение на КК и КР № 25-141014-08.05.2025 г. и № 25-141036-08.05.2025 г.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-57/13.08.2025 г., т.1 от дневния ред е изразено следното становище: „Да се коригира подземното застрояване, спазвайки външната линия на застрояване към ул. „Полк. Владимир Серафимов“. Да се издаде административен акт за одобряване на проекта.“ Представени са проекти съобразно решението на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-57/13.08.2025 г., т. 1 от дневния ред.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-1768[38]/29.09.2025г. на основание на чл.68, ал.4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, е представен за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проекта за ПУП.

С писмо с изх. № СОА25-ВК66-8240[2]/07.10.2025г. на ПК за връзки с гражданското общество и с писмо с изх. № СОА25-ВК66-8240-[3]/28.10.2025г. на ПК по устройство на територията, архитектура и жилищна политика е изпратена постъпила жалба с вх. № СОА25-ВК66-8240/1/

03.10.2025г. срещу внесения доклад в СОС. Жалбата в основната си част е насочена срещу нереализиране на предвидените благоустройствени мероприятия и публични обекти. С прилагане на действащия от 2009 г. план за регулация и застрояване, одобрен с Решение № 548 по Протокол № 45 на СОС и реализиране на предвижданията му в обхват на кв.6А, биха се удволетворили в по-голямата си част подадените възражения от живущите в блок 376, без да е необходимо да се провеждат отчуждителни мероприятия.

Изразено е положително становище и подкрепа от страна на кмета на район „Младост“ с писмо изх. № РМЛ25-ВК08-2019(2)/07.10.2025г., в което е изложено, че с влизането в сила на настоящата разработка, ще се регламентират трайно в градоустройствено отношение нови публични озеленени площи с реализирана едроразмерна растителност в границите на нов УПИ ХХ-„за озеленяване“, нова пешеходна алея в кв.28, м. „Младост 1“.

Предвиждането на проекта съответства на нормите на ЗУТ и на Наредба № 7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и е в съответствие с предвидените параметри с устройствена зона „Жк“, съгласно действащ ОУП на СО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното: Действащият подробен устройствен план за м. „Младост 1“ е одобрен с решение № 551 по протокол № 45, т. 62 от 29.07.2009 г. на СОС.

Действащият подробен устройствен план за м. „Младост 3“ е одобрен с решение № 549, т.59 по протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-15/06.03.2009 г.

Съгласно действащият ПУП, ПИ с идентификатори 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241 са попадали в УПИ VII „за озеленяване“ от кв. 28, м. „Младост 1“.

С решение по адм. дело № 12050/2011 г. на ВАС е отменено решение № 551/29.07.2009 г. на СОС по отношение на УПИ VII „за озеленяване“ от кв.28, м. „Младост 1“.

Отмяната на ПУП в частта на УПИ VII „за озеленяване“ изисква намирането на ново градоустройствено решение за поземлените имоти, които остават неурегулирани, което налага и служебното изработване на ПУП, тъй като планът е за пререструктуриране на жилищния комплекс на м. „Младост 1“.

С плана по чл.22, ал.8 от ЗУТ се предвижда възможност чрез пререструктуриране на жилищни комплекси да се определят равностойни УПИ за имоти, възстановени по реда на реституционните закони чрез тяхното изместване по правилата на чл.16 от ЗУТ. Предвид съдебното решение за ПИ с идентификатори 68134.4082.6234, ПИ 68134.4082.6241 е

приложена процедурата по чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ, като е наредено служебно изработване на подробния устройствен план.

Имотите в обхвата на изработения проект попадат в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк), съгласно т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване - 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) - 3; минимална озеленена площ 40%; максимална кота корниз - 26м. (за жил. стр.) и 32м. (за общ. стр.) С настоящия проект за ПУП в условията на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ, УПИ VI-272 от кв.6 на м. „Младост 3“ се отрежда за ПИ с идентификатори 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241 и се създава нов УПИ X-6234, 6241 „за жил. стр.“.

С протокол № ЕС-ПО-4/13.11.2024г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл.16, ал.4 от ЗУТ са приети представените пазарни оценки, с което е спазен чл.16, ал.4, изр. трето от ЗУТ. За урегулирането на поземлени имоти с идентификатори 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241 в нов съсобствен УПИ X-6234, 6241 „за жил. стр.“ е представено писмено заявление от собствениците и носителите на ограничени вещни права /ОВП/ в изпълнение на чл.16, ал.5, т.3 от ЗУТ.

С плана за застрояване в нов УПИ X-6234, 6241 „за жил. стр.“ не се изменя начинът и характерът на застрояването, установени в действащия план, който предвижда свързано високо застрояване между УПИ I-731 и УПИ VI-272. Запазва се и не се изменя калканната стена на застрояването в УПИ I-731 и нов УПИ X-6234, 6241 „за жил. стр.“ с което е спазена нормата на чл.21, ал.2, изр. първо от ЗУТ. Спазена е нормата на чл.32, ал.1 от ЗУТ по отношение на разполагането на основното застрояване в нов УПИ X-6234, 6241 „за жил. стр.“ през прилежащите улици. Предвиден е подземен гараж, с което предвиждане на плана за застрояване е изпълнена нормата на чл.43, ал.1 от ЗУТ. Новото застрояване в нов УПИ XI-„за тп“ е ниско свободно разположено с предназначение за трафопост, като е спазена нормата на чл.35, ал.1 от ЗУТ.

Създава се нов УПИ XX-„за озеленяване“ и нова пешеходна алея в кв.28, м. „Младост 1“, район „Младост“-СО.

Предложеното пререструктуриране по реда на чл.22, ал.8 от ЗУТ не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

С одобряването на подробния устройствен план - пререструктуриране по реда на чл.22, ал.8 от ЗУТ се осигуряват условия за запазване на територията на жилищния комплекс и се регламентира озеленена площ за широко обществено ползване.

С одобряването на подробния устройствен план ще се осигурят условия за създаване на благоприятна среда за задоволяване нуждите на

населението от зелени площи, както и ще се запазят благоустройствените мероприятия на територията на кв.28, м. „Младост 1“, район „Младост“-СО.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО, с което 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 спазена разпоредбата на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ. Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО. Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административнопроизводствените правила, проектът 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, тъй като с плана се предвижда трансформация на собствеността по чл.16, ал.3 от ЗУТ на недвижими имоти, собственост на частни лица, включени в новопредвиден УПИ ХХ-, „за озеленяване“ - публична общинска собственост - основание по чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и ал.7 от Закона за общинската собственост, чл.22, ал.8 от ЗУТ, във връзка с чл.16 от ЗУТ, чл.16, ал.4, ал.5, т.3 от ЗУТ, чл.10, ал.4 от ЗУЗСО, чл.21, ал.2, изр. първо от ЗУТ, чл.32, ал.1, ал.3 от ЗУТ, чл.43, ал.1 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствена категория по т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол № ЕС-ПО-4/13.11.2024 г. на комисията за определяне на пазарни оценки и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-11/18.03.2025 г., т.2, № ЕС-Г-57/13.08.2025 г., т.1 от дневния ред

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА:

1. План за регулация по реда на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ за поземлени имоти с идентификатори 68134.4082.6234 и 68134.4082.6241 от КККР за създаване на нов УПИ Х-6234,6241 „за жил. стр.“ и нов УПИ ХІ-, „за тп“ в кв.6, м. „Младост 3“, район „Младост“-СО и нов УПИ ХХ-, „за

озеленяване“, нова пешеходна алея в кв.28, м. „Младост 1“, район „Младост“-СО по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект и посоченият обхват в сива пунктирна линия.

2. План за застрояване за нов УПИ Х-6234,6241 „за жил. стр.“ и нов УПИ XI-„за тп“ в кв.6, м. „Младост 3“, район „Младост“-СО и нов УПИ XX-„за озеленяване“ в кв.28, м. „Младост 1“, район „Младост“-СО, съгласно приложения проект с корекциите в зелен цвят на разположението на подземният гараж и посоченият обхват в сива пунктирна линия и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява/съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

На основание чл.16, ал.6, изр.1 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти в обхвата на ПРЗ по чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ придобиват собствеността върху новообразувания с плана УПИ Х-6234, 6241 „за жил. стр.“, кв.6, м. „Младост 3“, район „Младост“-СО, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части по ал.1, попадащи в новообразувания УПИ XX-„за озеленяване“, нова пешеходна алея в кв.28, м. „Младост 1“, район „Младост“-СО, обозначени в плана със зелени линии с точки, от датата на влизане в сила на плана. За придобиването на собствеността на урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота.

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

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Градско планиране и развитие“ 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 обнародването.

Жалбите се подават в район „Младост“-СО, адресирани 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 25.06.2026 г., Протокол № 64, точка 9 от

дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-8240/7/20.05.2026 г. и е
подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров