



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 517

на Столичния общински съвет

от 15.06.2023 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - Изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ за отпадане на улица от о.т.262 до о.т.207, изменение в участъците от о.т.560 до о.т.90 и от о.т.509 до о.т.510, изменение на плана за регулация на терен „за градина“ в кв.107 и терен „озеленяване“, УПИ I-„за ЖС“ и контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв.37а, отпадане на кв.107 и образуване на нов УПИ I-„за парк“ в нов кв.37а заедно с терена на отпадналата улица от о.т.262 до о.т.207, изменение на регулационната граница на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв.37а и на улично-регулационната граница по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и изменение на плана за застрояване на нов УПИ I-„за парк“ и на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв.37а, м. „Орландовци-Малашевци“, Район „Сердика“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило писмо вх. № САГ21-ГР00-1592/20.07.2021 г. от Тодор Кръстев, кмет на Район „Сердика“, във връзка с належащата нужда от разширение на парк „Братска могила“ и изграждане на спортни съоръжения в него, с искане да се нареди служебно изработване на проект за изменение на подробния устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация (ИПР) с цел приобщаване на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.507.1752 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) - общинска собственост към терен „за градина“ от кв.107, м. „Орландовци-Малашевци“.

Към писмото са приложени: актове за общинска собственост, скици на ПИ с идентификатори 68134.507.1752 и 68134.507.1430, комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(3)/18.11.2021 г. е направено запитване до кмета на Район „Сердика“ за урегулирането на ПИ с идентификатор 68134.507.1432, представяне на документи за собственост и скица за него и ново функционалното отреждане на УПИ I в кв.37а в съответствие с предвижданията по ОУП на СО.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(4)/18.12.2021 г. кметът на район „Сердика“ е представил акт за общинска собственост и скица за ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и е изявил желание за имота да бъде отреден нов УПИ, с предназначение „за спорт и атракции“, за ПИ с идентификатор 68134.507.1752 да бъде отреден нов УПИ с предназначение „за спорт, атракции и обществен паркинг“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че съгласно ОУП на СО от 2009 г. ПИ с идентификатори 68134.507.1752, 68134.507.1430 и 68134.507.1432 попадат в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т.32 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която устройствена зона предложеното от районната администрация функционално отреждане на новите УПИ е недопустимо.

Служебно е изготвено от „ГИС-София“ ЕООД мотивирано предложение за изменение на ПУП с включване на ПИ с идентификатори 68134.507.1752, 68134.507.1430 и 68134.507.1432 в общ УПИ „за парк“.

Със заповед № РА50-849/03.10.2022 г. на главния архитект на Столична община е наредено служебно да се изработи проект за изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ в участъците от о.т.560 до о.т.90, от о.т.509 до о.т.510, от о.т.262 до о.т.207 и изменение на плана за регулация в териториален обхват: терен „за градина“ в кв.107, терен „за озеленяване“, УПИ I-, „за ЖС“ и контактен УПИ II-, „за културен дом“ в кв. 37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(9)/10.10.2022 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Сердика“ за извършване процедурата по разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(10)/31.10.2022 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че заповедта на главния архитект на Столична община е разгласена редовно по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(11)/11.11.2022 г. на главния архитект на Столична община е възложено на „ГИС София“ ЕООД изработване на проект за ПУП.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(13)/09.12.2022 г. от „ГИС София“ ЕООД е представен проект на ПУП-ИПР на кв. 107 и кв. 37а и ИПУР на прилежащата улична регулация, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(14)/20.12.2022 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Сердика“ за съобщаване на заинтересованите лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № РСР21-ВК08-1384-(6)/09.01.2023 г. кметът на район „Сердика“ е удостоверил, че проекта е съобщен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ и в

законоустановения срок не са постъпили възражения, като са приложени доказателства във връзка със съобщаването.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(16)/23.01.2023 г. на главния архитект на Столична община е възложено на „ГИС София“ ЕООД изготвяне на проект за изменение на кадастралната карта по чл. 65 от НССПККР.

Проектът на ПУП е разгледан от дирекциите в НАГ.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-2 от 17.01.2023 г., т. 14, със служебно предложение да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР и съгласуване на проекта за ПУП по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. на МРРБ и след изпълнение на служебното предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-1592-(17)/06.02.2023 г. от „ГИС София“ ЕООД е представен проект за изменение на ПИ с идентификатори 68134.507.1430, 68134.507.1432, 68134.507.1752, 68134.507.5045, 68134.507.5046 в КККР на район „Сердика“.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ е представено удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредбата за ССПККР под № 25-61159-21.02.2023 г., издадено от СГКК-гр. София.

Изменението на плана за регулация компрометира предвиденото застрояване в действащия план за застрояване, което съгласно проекта за ИПР попада в нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а. Това налага да се направи изменение на плана за застрояване за отпадане на предвиденото застрояване в бивш УПИ I-„за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-„за културен дом“.

Служебно е изработен проект за ИПЗ, който с писмо изх. № САГ21-ГР00-1592-(21)/15.03.2023 г. е изпратен на кмета на район „Сердика“.

С писмо изх. № РСР21-ВК08-1384-(8)/27.03.2023 г. на кмета на район „Сердика“ е представено съгласие за процедиране на проекта и е приложено решение на РЕСУТ по т. 11 от Протокол № 4/16.03.2023 г.

Предвид обстоятелството, че засегнатите имоти са общинска собственост, проектът за ИПЗ се процедира по реда на чл. 128, ал. 14 от ЗУТ.

Проектът за ИПЗ е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-27 от 04.04.2023 г., т.11, със служебни предложения да се запише действащата кадастрална карта и акта за одобряването ѝ в графичната част на проекта, извадката да се подпечата от проектанта и да се постави таблица с устройствените показатели на чертежа на ПУП. След изпълнение на служебните предложения ОЕСУТ предлага да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

Проектът за ИПЗ е коригиран в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПР, ИПУР и ИПЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от кмета на район „Сердика“, упражняващ правото на собственост на Столична община на територията на района върху ПИ с идентификатори 68134.507.272, 68134.507.1752, 68134.507.1430 и 68134.507.1432, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересувано лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, приложено е мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния затова 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.

Необходимостта от изработването на проекта за ИПР и ИПУР е обоснована от необходимостта от отстраняване на несъответствието в предназначението на УПИ I-, „за ЖС“ в кв.37а с предвижданията на ОУП на СО от 2009 г. и съобразяване с имотните граници от югозападната страна на улицата от о.т.262 до о.т.560 и към контактен УПИ II-, „за културен дом“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.507.1432. Предвидената по ПУП улица от о.т.262 до о.т.207 не е реализирана и представлява част от съществуващия на място парк, поради което се предвижда отпадането ѝ.

С одобряването на подробния устройствен план-изменение плана за регулация и плана за улична регулация ще се осигурят условия за запазване на зелената система на Столична община.

Изработването на ПУП е възложено от главния архитект на Столична община, като с негова заповед № РА50-849/03.10.2022 г. е наредено служебно да се изработи проект за изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ в участъците от о.т.560 до о.т.90, от о.т.509 до о.т.510, от о.т.262 до о.т.207 и изменение на плана за регулация в териториален обхват: терен „за градина“ в кв. 107, терен „за озеленяване“, УПИ I-, „за ЖС“ и контактен УПИ II-, „за културен дом“ в кв.37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“.

Действащият подробен устройствен план за кв. 107 и кв. 37а е ПРЗ на м. „Орландовци - Малашевци“, одобрен със заповеди № 260/25.08.1977 г. и № РД-09-50-545/25.10.1996 г. на главен архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС. По този ПУП УПИ I от кв.37а е отредено за жилищно строителство. Между кв.107 и

кв.37а е предвидена нова улица от о.т.262 до о.т.207, която до момента не е реализирана.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С изменение на плана за регулация се предвижда изменение в участъците от о.т. 560 до о.т. 90 и от о.т. 509 до о.т. 510, отпада улица от о.т. 262 до о.т. 207 и обединяването ѝ с терен „за градина“ от кв. 107 и с УПИ I-„за ЖС“ от кв.37а за образуване на нов УПИ I-„за парк“ в кв.37а, при което се променя контактен УПИ II-„за културен дом“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.507.1432 и отпада терен „озеленяване“ в кв.37а.

Основание за одобряване на проект за ПУП по отношение на отпадане на уличната регулация е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 2, във връзка с ал. 2, ИПР за УПИ I-„за ЖС“ в кв. 37а е § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 предположение второ във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, за ИПР на УПИ II-„за културен дом“ за промяната на регулационната граница с нов УПИ I-„за парк“ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 1%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,06; минимална озеленена площ 85% (мин. 2/3-ти от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5ха, допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха; собствеността в тази зона може да бъде и частна; необходимите площи за широко обществено ползване, които са задължително публична общинска собственост, се определят въз основа на ПУП; минимален размер на УПИ е 1ха.

Конкретното предназначение „за парк“ е допустимо в устройствена зона „Зп“, с което са спазени чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ.

Лицето /изходът/ към улица на новообразувания УПИ е осигурен по действащата улична регулация, с което е спазен чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ е представено удостоверение № 25-61159-21.02.2023 г. на СГКК-гр. София.

Изменението на плана за регулация компрометира предвиденото застрояване в действащия план за застрояване, което съгласно проекта за

ИПР попада в нов УПИ I-, „за парк“ в нов кв. 37а. Това налага да се направи изменение на плана за застрояване. В проекта за ИПЗ се предвижда отпадане на предвиденото застрояване в бивш УПИ I-, „за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-, „за културен дом“ в съответствие с показателите в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп).

Основание за одобряване на проект за ПУП по отношение на отпадане на застрояването в УПИ I-, „за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-, „за културен дом“ е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ - възникнала общинска нужда от разширение на парк „Братска могила“ и съгласие на собственика на имотите - предмет на плана - Столична община.

Проектът за ИПР, ИПУР и ИПЗ е изработен върху актуална кадастрална карта при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет (СОС) на основание § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 6 и т. 2 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и т. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 и „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“, съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-2/17.01.2023 г., т. 14, и № ЕС-Г-27 от 04.04.2023 г., т. 11

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на плана за улична регулация на м. „Орландовци-Малашевци“ за отпадане на улица от о.т.262 до о.т.207 и изменение в участъците от о.т.560 до о.т.90 и от о.т.509 до о.т.510 по кафявите и зелени линии и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за регулация на терен „за градина“ в кв.107 и терен „озеленяване“ и УПИ I-„за ЖС“ в кв.37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“, отпадане на кв.107 и образуване на нов УПИ I-„за парк“ в нов кв. 37а с включен терен на отпадналата улица от о.т.262 до о.т.207 и изменение на регулационната граница на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв. 37а и на улично-регулационната граница по имотната граница ПИ с идентификатор 68134.507.1432, по кафявите и зелени линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване на нов УПИ I-„за парк“ и на контактен УПИ II-„за културен дом“ в кв.37а, м. „Орландовци-Малашевци“, район „Сердика“, за отпадане на предвиденото застрояване в бивш УПИ I-„за ЖС“ и на свързаното застрояване в УПИ II-„за културен дом“, съгласно приложения проект.

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 одобрения проект за подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ ([sofia-agk.com](http://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 обнародването му.

Жалбите се подават в Район „Сердика“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 15.06.2023 г., Протокол № 78, точка 111 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-5551/07.06.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Георги Георгиев*

