



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 6 1 1

на Столичния общински съвет

от 24.07.2025 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ V-2897,2898,2433, кв.68, УПИ III-2897,2898,2433, кв.69, УПИ VI-2897,2898,2433, кв. 70 и УПИ II-2897, 2898, 2433, кв.78, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.1609.5040, 68134.1609.5045, 68134.1609.2897 и 68134.1609.2898 по КККР, за създаване на нови УПИ V-5040 „за ЖС“ от кв. 68, УПИ III-5045 „за ЖС“ от кв. 69, УПИ VI-2897 „за ЖС“ от кв.70, УПИ II-2898 „за ЖС“ и УПИ XI „за озеленяване“ от кв. 78, район „Студентски“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ24-ДР00- 116/15.01.2024 г., подадено от „МАЛИНА ГАРДЪНС“ ЕООД, чрез пълномощник, с искане за становище и указания относно заповеди по чл. 16, ал. 6 от ЗУТ, издадени от кмета на район „Студентски“ за УПИ V-2897,2898,2433 от кв. 68, УПИ III-2897,2898,2433 от кв. 69, УПИ VI-2897,2898,2433 от кв. 70 и УПИ II-2897,2898,2433 от кв. 78, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, район „Студентски“.

Със заявлението е поискано да бъде извършена поправка на допуснатата явна фактическа грешка, като от диспозитива на заповед № РД-50-290/27.05.2008 г., заповед № РД-50-289/27.05.2008 г., заповед № РД-50-288/27.05.2008 г. и заповед № РД-50-287/27.05.2008 г. на кмета на район „Студентски“ по отношение на цитираните УПИ се заличи текста „в съсобственост с бивш ПИ № 2433“.

Към заявлението е приложено писмо с изх. № РСТ23-ТД26-1041-(2)/13.12.2023 г. на кмета на район „Студентски“, с което на заявителя са дадени указания за представяне на заповеди по чл.64 от ЗОС и удостоверения, издадени от СО-район „Студентски“, за отписване на бившите имоти от актовете книги.

За посочените по-горе урегулирани поземлени имоти е в сила подробен устройствен план, одобрен с Решение № 696 по Протокол № 114

от 19.07.2007 г. на СОС по реда на чл. 16 от ЗУТ, поправено с Решение № 85/13.09.2007 г. на СОС за ОФГ.

С влизане в сила на плана по чл.16 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ за публични мероприятия части.

Видно от изготвените към проекта за ПУП таблици на имотите, попадащи в обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ, УПИ V-2897,2898,2433 от кв. 68, УПИ III-2897,2898,2433 от кв.69, УПИ VI-2897,2898,2433 от кв.70 и УПИ II-2897,2898,2433 от кв.78, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част”, са създадени за имоти с планоснимачни номера 2897, 2898 и 2433 по действащата кадастрална основа, след прилагане на съответната редукция.

Заявителят „МАЛИНА ГАРДЪНС“ ЕООД се легитимира като собственик само на поземлени имоти с планоснимачни номера 2897 и 2898.

С писмо с изх. № САГ24-ДР00-116-(3)/25.03.2024 г. до кмета на район „Студентски“ са изискани данни за собственост по отношение на имот с пл. номер 2433, а в случай, че същият е общинска собственост - копие от акт за общинска собственост.

От районната администрация не е постъпил отговор на писмото.

При извършена служебна проверка и изчисление на площта на имотите е установено, че при създаването на УПИ V-2897,2898,2433, кв.68, УПИ III-2897,2898,2433, кв. 69, УПИ VI-2897,2898,2433, кв.70 и УПИ II-2897,2898,2433, кв.78, с ПУП одобрен с Решение № 696 по Протокол № 114 от 19.07.2007 г. на СОС е приложена редукция върху цялата площ на имоти с планоснимачни номера 2897, 2898 и 2433, като последният не е собственост на заявителя и в хода на процедурата по одобряване на подробния устройствен план не е удостоверено съгласие за образуване на съсобствени урегулирани имоти от заинтересованите лица съгласно чл.16, ал.5, т.3 от ЗУТ. Предвид обстоятелството в създадените УПИ е възникнала принудителна съсобственост.

Във връзка с гореизложеното, в Направление „Архитектура и градоустройство” - СО е постъпило заявление с вх. № САГ24-ГР00-1133/20.05.2024 г., подадено от „МАЛИНА ГАРДЪНС“ ЕООД, чрез пълномощник Иван Цвиков, с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП в териториален обхват на ПИ с идентификатори 68134.1609.5040 (УПИ V от кв. 68), 68134.1609.5045 (УПИ III от кв. 69), 68134.1609.2897 (УПИ VI от кв. 70) и 68134.1609.2898 (УПИ II от кв.78), с цел корекция в предвижданията на действащия ПУП по отношение на собствеността върху новообразуваните УПИ.

Изработването на проекта е разрешено със Заповед № САГ24-РА53-455/24.06.2024 г. на главния архитект на СО.

С писмо изх. № САГ24-ГР00-1133-[2]/25.06.2024 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Студентски“ за съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ24-ДР00-116-[4]/22.08.2024 г. от „МАЛИНА ГАРДЪНС“ ЕООД, е внесен проект за ПУП-ИПРЗ на УПИ V-2897, 2898, 2433, кв.68, УПИ III-2897,2898,2433, кв.69, УПИ VI-2897, 2898, 2433, кв.70 и УПИ II-2897,2898,2433, кв. 78, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, по отношение на ПИ с идентификатори 68134.1609.5040, 68134.1609.5045, 68134.1609.2897 и 68134.1609.2898 по КKKP, за създаване на нови УПИ V-5040 „за ЖС“ от кв. 68, УПИ III-5045 „за ЖС“ от кв. 69, УПИ VI-2897 „за ЖС“ от кв.70, УПИ II-2898 „за ЖС“ и УПИ XI „за озеленяване“ от кв. 78, район „Студентски“, с искане за одобряването му.

Като неразделна част към плана е изработена изясняваща схема, съвместяваща действащият регулационен план, имотите по кадастрална карта и имотите от кадастралната основа, върху която е изработен ПРЗ на м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, с анализи по отношение на площта и приложената редукция на имотите.

Към ПУП е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПKKP.

С писмо с изх. № САГ24-ГР00-1133-[3]/10.09.2024 г. на заявителя са дадени указания за корекция на проекта и представяне на допълнителни документи.

Със заявление с вх. № САГ24-ГР00-1133-[4]/17.10.2024 г. по преписката са внесени коригирани чертежи и пазарни оценки на имотите, които са разгледани и приети с протокол № ЕС-ПО- 1/22.10.2024 г. на комисия за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ.

ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-67/29.10.2024 г., т. 6 от дневния ред, със становище за корекция, след което същият да се изпрати за обявяване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

С писмо с изх. № САГ24-ГР00-1133-[5]/25.11.2024 г. копие на протокола е изпратено до заявителя за сведение.

В изпълнение на горното, със заявление с вх. № САГ24-ГР00-1133-[6]/27.11.2024 г. са представени коригирани и допълнени чертежи.

Проектът, заедно с изготвените пазарни оценки, е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, чрез ДВ бр. 7 от 24.01.2025 г., като в законовия срок не са постъпили възражения, удостоверено с писмо с вх. № САГ24-ГР00-1133- [9]/04.03.2025 г. на гл. архитект на район „Студентски“.

ПУП е съгласуван от отделите в Дирекция „Териториално планиране“ - НАГ.

С писмо с изх. № САГ24-ГР00-1133-[10]/17.03.2025 г. от районната администрация по служебен ред са изискани доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ по отношение на заповедта за разрешение, каквито към настоящия момент не са предоставени.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-12/25.03.2025 г., т. 8 от дневния ред, със становище след представяне на доказателства за разгласяване на заповедта за разрешение от район „Студентски“ да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо с вх. № САГ24-ГР00-1133-[11]/13.05.2025 г., въз основа на приложените доказателства районната администрация е удостоверила разгласяването на заповедта по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, както и че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Служебно по преписката е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържани от Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла по чл. 135, ал. 1 във връзка с чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от „МАЛИНА ГАРДЪНС" ЕООД - собственик на ПИ с идентификатори 68134.1609.5040, 68134.1609.5045, 68134.1609.2897 и 68134.1609.2898 по КKKP, което се установява от приложените по преписката документи, скици, издадени от СГKK - гр. София и комбинирани скици за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Действащият ПУП за местността в проектния обхват е одобрен с Решение № 696 по Протокол № 114 от 19.07.2007 г. на СОС по реда на чл.16 от ЗУТ, поправено с Решение № 85/13.09.2007 г. на СОС за ОФГ.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. и Заповед № РД-18-73/17.11.2021 г.на изпълнителния директор на АГKK, като създадените с картата поземлени имоти съответстват на регулационните граници на УПИ, одобрени с Решение № 696/19.07.2007 г. на СОС.

При създаването на УПИ V-2897,2898,2433, кв. 68, УПИ III-2897, 2898, 2433, кв.69, УПИ VI-2897,2898,2433, кв. 70 и УПИ II-2897,2898,2433, кв.78, с ПУП одобрен с Решение № 696 по Протокол № 114 от 19.07.2007 г. на СОС е приложена редукия върху цялата площ на имоти с планоснимачни номера 2897, 2898 и 2433, като последният не е собственост на заявителя.

Въз основа на горното се констатира, че планът е одобрен при съществено закононарушение, а именно не е спазено изискването на чл.16, ал.5, т.3 от ЗУТ, което е основание за исканото изменение.

Настоящото проектно решение е по отношение на ПИ с идентификатори 68134.1609.5040, 68134.1609.5045, 68134.1609.2897 и 68134.1609.2898 по КККР и има за цел изключване на бивш имот с пл. № 2433, който не е собственост на заявителя, от състава на УПИ V-2897, 2898, 2433, кв.68, УПИ III-2897,2898,2433, кв.69, УПИ VI-2897,2898,2433, кв.70 и УПИ II-2897,2898,2433, кв.78.

Подробният устройствен план за м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част”, одобрен с Решение № 696 по Протокол № 114 от 19.07.2007 г. на СОС, е процедиран в условията на чл.16 от ЗУТ, което налага при изменението му да се спазят правилата на чл.16 от ЗУТ, като се предвиди отделен УПИ за частта от бивш ПИ с пл. № 2433, участваща като площ при образуването на цитираните урегулирани имоти.

Във връзка с горното с проекта се предвижда създаване на УПИ V-5040 „за ЖС” от кв. 68, УПИ III-5045 „за ЖС” от кв. 69, УПИ VI- 2897 „за ЖС” от кв. 70 и УПИ II-2898 „за ЖС” от кв. 78, в чиито състав участват единствено бивши имоти с пл. № 2897 и № 2898, на които дружеството - възложител се легитимира като собственик към момента на одобряване на ПУП за м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част”; за частта от бивш имот с пл. № 2433 - причина за възникналата принудителна съсобственост в цитираните по-горе урегулирани имоти, е отреден нов самостоятелен УПИ XI „за озеленяване” в кв. 78.

Новосъздадените УПИ са отредени за имотите по действаща кадастрална карта.

Лицето (изход) към улица на УПИ е предвидено да се осигури по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

С плана за застрояване, одобрен с Решение № 696 по Протокол № 114 от 19.07.2007 г. на СОС, за кв.68, кв.69, кв.70 и кв.78 се предвижда ограничителна линия на застрояване.

С настоящото решение за ИПЗ ограничителната линия на застрояване за новосъздадените УПИ V-5040 „за ЖС“ от кв. 68, УПИ III-5045 „за ЖС” от кв. 69, УПИ VI-2897 „за ЖС” от кв. 70 и УПИ II-2898 „за ЖС“ от кв. 78, се прецизира, като същата отпада в рамките на нов УПИ XI от кв. 78 във връзка с конкретното му предназначение - „за озеленяване”.

С проекта за ИПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

По ОУП на СО/2009 г. имотите - предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която предвиденото конкретно предназначение и застрояване са допустими.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

Предвид горното е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

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

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/ 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан 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, предвид териториалния обхват на разработката - повече от три квартала.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 5 и т. 6 от ЗУТ, чл. 16 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена зона по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-12/25.03.2025 г., т. 8 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ V-2897,2898,2433, кв.68, УПИ III-2897,2898,2433, кв.69, УПИ VI-2897,2898,2433, кв.70 и УПИ II-2897,2898,2433, кв.78, м. „ж.к. Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част", по отношение на ПИ с идентификатори 68134.1609.5040, 68134.1609.5045, 68134.1609.2897 и 68134.1609.2898 по КKKP, за създаване на нови УПИ V-5040 „за ЖС“ от кв.68, УПИ III-5045 „за ЖС“ от кв.69, УПИ VI-2897„за ЖС“ от кв.70, УПИ II-2898 „за ЖС" и УПИ XI „за озеленяване" от кв. 78, Район „Студентски“, по зелените линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване за нови УПИ V-5040 „за ЖС“ от кв.68, УПИ III-5045 „за ЖС“ от кв.69, УПИ VI-2897„за ЖС" от кв.70, УПИ II-2898 „за ЖС“ и УПИ XI „за озеленяване“ от кв.78, Район „Студентски", без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни

граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

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.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство" (nag.sofia.bg) 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 „Студентски”, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 24.07.2025 г., Протокол № 43, точка 43 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-5308/26.06.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров