



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)



20.2.2025 г.

X САГ17-ГР00-635-[26]/20.0...
РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИН
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) по отношение на ПИ с идентификатори 68134.4091.117 и 68134.4091.583 по КККР за образуване на нов УПИ XII „за парк“, кв. 10, м. „ж.к. Младост 2“, район „Младост“ СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С писмо с изх. № САГ24-ДР00-1146-/2/18.12.2024 г. в Столичен общински съвет е предоставен доклад, регистриран под вх. № СОА24-ГР94-2290/2/19.12.2024 г. за одобряване проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) по отношение на ПИ с идентификатори 68134.4091.117 и 68134.4091.583 по КККР за образуване на нов УПИ XII „за парк“, кв. 10, м. „ж.к. Младост 2“, район „Младост“ СО

С писмо вх. № САГ24-ДР00-1146-/3/11.02.2025 г. /изх. № СОА25-ВК66-1122/06.02.2025 г./ от СОС, цитираният доклад е върнат в НАГ за препотвърждаване.

На основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС актуализиран доклад относно одобряване проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) по отношение на ПИ с идентификатори 68134.4091.117 и 68134.4091.583 по КККР за образуване на нов УПИ XII „за парк“, кв. 10, м. „ж.к. Младост 2“, район „Младост“ СО





Към писмото са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;
3. Проект за ПУП- ПРЗ.
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-61/01.10.2024 г.

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
ПР и ПРЗ по 2 бр. оригинали и по едно цветно копие за архива на СОС*



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

1.  Доклад635.docx
 2.  Проект на решение.docx
 3.  ПРЗ.pdf
 4.  ПР.pdf
4. [Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-61/01.10.2024](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:
<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=RlyscM7mH00=>

ВНОСИТЕЛ:

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Директор Дирекция
"Териториално планиране"

Съгласували чрез АИСНАГ:

гл. Юрк. Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“
арх. Димитър Токов – Вр.и.г. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Светослав Качаков - Главен експерт в отдел „УП“
инж. Марияна Недялкова - Главен експерт в отдел „УП“
Десислава Петрова - гл. Юриконсулт в Дирекция „ПНО“

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
ПР и ПРЗ по 2 бр. оригинали и по едно цветно копие за архива на СОС*



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

**ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

от

арх. Стефан Аспарухов – Вр. и. д. главен архитект на Столична община
и директор на Дирекция „Териториално планиране“ към Направление „Архитектура и
градоустройство“ СО

ОТНОСНО: Одобряване проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) по отношение на ПИ с идентификатори 68134.4091.117 и 68134.4091.583 по КККР за образуване на нов УПИ XII „за парк“, кв. 10, м. „ж.к. Младост 2“, район „Младост“ СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община (НАГ-СО) е постъпило заявление с вх. № САГ17-ГРОО-635-[1]/16.04.2018 г. от Пенка Петрова, като пълномощник на Сърменка Димитрова, Веселинка Тодорова, Даниел Митов, Иван Митов, Смиляна Маринова и от Васил Веселинов – собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.4091.583 и 68134.4091.117, кв. 10, гр. София, ж.к. „Младост 2“, район „Младост“ с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ II „за парк“ от кв. 10, м. „Младост 2“, с цел урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на жилищно застрояване в същите. Към заявлението са приложени следните документи: мотивирано предложение за ПУП – ИПРЗ; скица № 15-202188/02.04.2018 г., издадена от СГКК – гр. София на поземлен имот с идентификатор 68134.4091.583 (номер по предходен план: 2530, кв. 10, парцел VII); нотариален акт № 7/18.08.1998 г.; удостоверение за наследници № 543/17.05.2012 г.; скица № 15-202187/02.04.2018 г., издадена от СГКК – гр. София за поземлен имот с идентификатор 68134.4091.117 (номер по предходен план: 2529, кв. 10, парцел II, VII); нотариален акт № 61/12.04.2001 г.

Служебно е приложено решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на Върховен административен съд (ВАС), с което са отменени решение № 3702/29.06.2012 г. и решение № 4035/13.07.2012 г. (за поправка на очевидна фактическа грешка в решение № 3702/29.06.2012 г.), постановени по адм. дело № 9138/2009 г. на Административен съд София град (АССГ), като решение № 549/29.07.2009 г. на СОС за одобряване на ПРЗ на м. „Младост 2“ е отменено в обжалваната му част относно поземлени имоти с пл. № 117 (стар 2529) и пл. № 583 (стар 2530), кв. 10, като преписката в тази част е върната на административния орган – Столичен общински съвет за ново произнасяне.

В изпълнение на съдебното решение № 2011/12.02.2013 г. на ВАС е издадено Решение №278 по Протокол № 75 от 27.04.2023г. на Столичния общински съвет, с което е възложено на Главния архитект на Столична община да възложи служебно изработване на подробен устройствен план за кв. 10, в отменените с решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на ВАС части на ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009г. на СОС по отношение на ПИ с идентификатори ПИ 68134.4091.583 и 68134.4091.117, попадащи в кв. 10 при съобразяване на действащия ОУП на СО.

В изпълнение на решението № 278/27.04.2023 г. на СОС е възложено служебно изработването на проект на «ГИС София» ЕАД в отменените части на кв. 10 с отразяване на зоната по действащия ОУП и уреждане на имотите в съответствие с нея, съгласно чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо Вх. № САГ17-ГРОО-635-/14/13.03.2024 г. от «ГИС София» ЕАД е представен изработен служебно проект за ПУП – ПРЗ.

След указания с писмо Вх. № САГ17-ГРОО-635-/16/28.03.2024 г. е внесен коригиран проект за ПРЗ на ПИ с идентификатори 68134.4091.583 и 68134.4091.117 за образуване на нов УПИ XII „за парк“, кв. 10, м. „ж.к. Младост 2“.

Проектът е съобщен законосъобразно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за което са представени доказателства от кмета на район «Младост» с писмо Вх. № САГ17-ГРОО-635-/18/15.08.2024 г.

С писмо Вх. № САГ17-ГРОО-635-/21/20.09.2024 г. са представени доказателства за законосъобразното съобщаване на проекта, включително на собствениците и носителите на вещни права в ПИ 68134.4091.584 по КККР.

Постъпили са следните възражения:

1. Възражение с Вх. № РМЛ24-ГРОО-41-/11/07.05.2024 г. от Йорганка Чикалова и Даниел Митов, собственици на ПИ с идентификатор 68134.4091.117 по КККР. Изложено е, че с проекта се нарушава решение на ВАС № 2011/12.02.2013 г., в мотивите на което е посочено, че имотът попада в устройствена зона «Жк».

2. Възражение Вх. № РМЛ24-ГРОО-41-/10/20.04.2024 г. от Пенка Петрова и Даниел Митов, собственици на ПИ с идентификатор 68134.4091.583 по КККР.

Изразено е искане да се предприемат действия за изработване на проект за ПУП – ПРЗ, който да предвиди имота не за зелена площ, а за бъдещо застрояване.

Проектът и постъпилите възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ с решение по т. 1 от Протокол № ЕС-Г-61/01.10.2024 г.

След станалите разисквания и дадените пояснения ОЕСУТ е дал следното становище: По възражение Вх. № РМЛ24-ГРОО-41-/11/07.05.2024 г. - възражението е неоснователно, тъй като по ОУП на СО от 2009 г. имотът попада в устройствена зона

„Тзо“, която не позволява жилищно застрояване. Проектът е съобразен с чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 2 от ЗУТ; По възражение РМЛ24-ГРОО-41-/10/20.04.2024 г. възражението е неоснователно тъй като по ОУП на СО от 2009 г. имотът попада в устройствена зона „Тзо“. Проектът е съобразен с чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 2 от ЗУТ. ОЕСУТ е предложил проектът да се изпрати за одобряване в Столичен общински съвет.

Срещу решението по т. 1 от протокол № ЕС-Г-61/01.10.2024 г. на ОЕСУТ чрез Столична община е постъпило възражение вх. № САГ24-ДРОО-1146/25.11.2024 г. от Пенка Петрова и Васил Веселинов в което се излагат съображения, че имотите следва да бъдат урегулирани в УПИ с предвиждане за застрояване, съгласно решението № 2011/12.02.2013 г. на ВАС.

Възражението е неоснователно, тъй като решението на ВАС е постановено преди влизане в сила на ОУП на СО от 2009 г. и няма как да е съобразено с него. Съгласно § 2, ал. 1 и ал. 3 от ДР на ЗУЗСО подробните устройствени планове, одобрени в противоречие с ОУП на СО от 2009 г. трябва да бъдат съобразени със същия като устройствен план от най-висок ранг. Имотите попадат в устройствена зона „Тзо“, поради което е недопустимо уреждането им с предвиждане за жилищно строителство.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

С решение № 549 по протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС е одобрен план за регулация и застрояване на м. „Младост 2“ в граници: улица от о.т.190 – о.т. 188 – о.т. 187 – о.т. 178 – о.т. 177 – о.т. 175 до о.т. 53, улица от о.т. 53 до о.т.53б; южна регулационна граница на кв. 17; южна, северна и западна регулационна граница на кв. 18; южна и западна регулационна граница на кв. 1е; улица от о.т. 172 – о.т. 173 до о.т. 180; южна, западна и северна регулационна граница на кв. 1г; задънена улица от о.т. 182 до о.т. 190; южна и западна регулационна граница на УПИ V от кв. 1а; южна, западна и северна регулационна граница на УПИ XIII от кв. 1а; задънена улица от о.т. 10 до о.т. 6; улица от о.т. 6 до о.т. 53а, северна регулационна граница на квартали 13б, 13г, 13, 13а, с изключение на имотите подробно описани в т. 1 на решението.

С окончателно решение № 2011/12.02.2013 г. по адм. дело № 13072/2012 г. на ВАС са отменени решение № 3702/29.06.2012 г. и решение № 4035/13.07.2012 г. (за поправка на очевидна фактическа грешка в решение № 3702/29.06.2012 г.), постановени по адм. дело № 9138/2009 г. на АССГ, като решение № 549/29.07.2009 г. на СОС за одобряване на ПРЗ на м. „Младост 2“ е отменено в обжалваната му част относно имоти с пл. № 117 (стар 2529) и пл. № 583 (стар 2530), кв. 10, като преписката в тази част е върната на административния орган за ново произнасяне.

Като мотив за отмяна на решение № 549/29.07.2009 г. на СОС в частта на имот пл. № 117, стар 2529, (сега ПИ 68134.4091.117) и имот пл. № 583, стар 2530 (сега ПИ 68134.4091.583) е изложено, че двата имота според ОУП на СО попадат в зона с индекс „Жк“ – жилищна зона за преобладаващо комплексно застрояване, докато в решението, с което е одобрен ПУП – ПРЗ тези имоти попадат в зона с индекс „Тзо“ – терени за локални градини и озеленяване. Прието е, че е налице промяна в строителните показатели, които не са нанесени и не са коригирани в ОУП на СО, което е довело до незаконосъобразност на административния акт, тъй като не може да се направи извод в каква зона попадат тези имоти.

След постановяване на съдебното решение са настъпили съществени изменения в устройствените условия, при които е одобрен отменения ПУП от 2009 г. и предходния

такъв с приемането с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет на изменение в Общия устройствен план на Столична община.

С решение № 549/29.07.2009 г. на СОС е одобрен ПУП – ПРЗ за м. „Младост 2“ при действието на ОУП на СО от 2007 г. и преди влизане в сила на ИОУП на СО от 2009 г., приет с решение № 960/16.12.2009 г., който е действащ към момента.

Мотивите на съда в отменителното решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на ВАС са съобразени с ОУП на СО от 2007 г., при действието на който имотите с идентификатори 68134.4091.583 и 68134.4091.117 са попадали в устройствена зона „Жк“.

Към момента действащ е ОУП на СО от 2009 г., според който имотите, за които е постановена отмяна на решение № 549/29.07.2009 г. на СОС попадат в устройствена зона „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Съгласно ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009 г. на СОС, ПИ 68134.4091.583 и 68134.4091.117 попадат в границите на УПИ II „за парк“, кв. 10. Този ПУП, обаче за поземлените имоти е отменен с решение № решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на ВАС в частта на тези имоти.

Съгласно предходния ПУП на м. „Младост 2“, одобрен със заповед № РД-50-09-283/27.10.1989 г. на главния архитект на СО ПИ 68134.4091.583 (стар 2530) и 68134.4091.117 (стар 2529) са попадали в УПИ VII „за ожс и кооперативен пазар“ и УПИ II „за ожс и озеленяване“, кв. 10. Този ПУП обаче не може да се приеме за действащ, тъй като с цялостния ПУП от 2009 г. е преструктурирана цялата територия на м. „Младост 2“ и не може само по частта на имотите, за които плана е отменен да действа част от предходния план от 1989г.

Тези имоти следва да се приемат като такива без регулация и тяхното урегулиране следва да бъде съобразено с действащия ОУП на СО и чл. 22 от ЗУТ.

С одобряването на ОУП на СО от 2009 г. и установените нови устройствени зони за поземлените имоти безспорно са налице обстоятелства, представляващи съществени изменения на устройствените условия, при които е одобрен отменения ПУП от 2009 г.

ОУП на СО е план от по-висок ранг, чиито разпоредби е задължително да се съобразяват при изработването на проекти за подробни устройствени планове.

В случая се установява, че поземлени имоти 68134.4091.583 и 68134.4091.117 по ОУП на СО от 2009 г. и ЗУЗСО попадат изцяло в устройствена зона „Тго“, която е с друго предназначение от зона „Жк“ по ОУП на СО от 2007 г. и в която е недопустимо жилищно застрояване.

Също така с отмяната на ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009 г. на СОС, в частта на имоти с идентификатори 68134.4091.583 и 68134.4091.117 от кв. 10, този квартал остава непреструктуриран.

След отмяната на ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009 г. СОС не може директно да одобри нов план за имотите, тъй като е необходимо възлагането и изработването на проект, което е от компетентността на главния архитект на СО, съгласно правомощията, делегирани му със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г.

Предвид това, че ПУП на м. „ж.к. Младост 2“ е изработен служебно с оглед преструктуриране на цялата територия с цел съхраняване на средата и характера на

жилищните комплекси и територии, е възложено служебно изработване на ПУП, включително с оглед на обстоятелството, че с решението на ВАС по а.х. дело № 13027/2012 г. преписката е върната за ново произнасяне, т.е. възстановена е висящността на административното производство.

В изпълнение на съдебното решение № 2011/12.02.2013 г. на ВАС е издадено Решение №278 по Протокол № 75 от 27.04.2023г. на Столичния общински съвет е възложено на Главния архитект на Столична община да възложи служебно изработване на подробен устройствен план за кв. 10, в отменените с решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на ВАС части на ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009г. на СОС по отношение на ПИ с идентификатори ПИ 68134.4091.583 и 68134.4091.117, попадащи в кв. 10 при съобразяване на действащия ОУП на СО.

С изработения проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.4091.117 и ПИ с идентификатор 68134.4091.583 се образува нов УПИ XII „за парк“ от кв. 10, м. „Младост 2“, район „Младост“ СО по западната, северната и източната имотна граница на ПИ с идентификатор 68134.4091.117 и западната имотна граница на ПИ с идентификатор 68134.4091.583 от актуалната кадастрална карта.

По действащият ОУП на СО от 2009 г. имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Според чл. 10, ал. 2, т. 1 от ЗУЗСО, устройствена зона на градски паркове и градини за широко обществено ползване са част от зелената система на Столична община, а зелената система по смисъла на ал. 1 от същата норма е съвкупност от терените, предвидени в ОУП и/или в ПУП за озеленени площи за широко обществено ползване за трайно задоволяване на обществените потребности.

Съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система, може единствено да се променя в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от груп вид по чл. 10, ал. 2 от ЗУЗСО, съответно в предназначение, допустимо само в тези зони и терени.

Според т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО устройствена зона „Тго“ е с предназначение за паркове за ежедневен отдих с площ под 5 ха, задължително публична общинска собственост. Допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост). В самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска.

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 приложния 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 отчуждаване на недвижими имоти, собственост на частни лица, включени в новопредвиден терен „за парк“ - публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 22, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, §2, ал. 1 и ал. 3 от ДР на ЗУЗСО, т. 33, т. 2 и т. 25 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, решение на ВАС по а.х. дело № 13027/2012 г. и Решение №278 по Протокол № 75 от 27.04.2023г. на Столичния общински съвет, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-61/01.10.2024 г., т. 1 от дневния ред предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Директор Дирекция
"Териториално планиране"

Съгласували чрез АИСНАГ:
гл. юрк. Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“
арх. Димитър Токов – Вр.и.г. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. Светослав Качаков -Главен експерт в отдел „УП“
инж. Марияна Недялкова -Главен експерт в отдел „УП“
Десислава Петрова -гл. юрисконсулт в Дирекция „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

ЗА: Одобряване проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) по отношение на ПИ с идентификатори 68134.4091.117 и 68134.4091.583 по КККР за образуване на нов УПИ XII „за парк“, кв. 10, м. „ж.к. Младост 2“, район „Младост“ СО.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община (НАГ-СО) е постъпило заявление с вх. № САГ17-ГРОО-635-[1]/16.04.2018 г. от Пенка Петрова, като пълномощник на Сърменка Димитрова, Веселинка Тодорова, Даниел Митов, Иван Митов, Смиляна Маринова и от Васил Веселинов – собственици на поземлени имоти с идентификатори 68134.4091.583 и 68134.4091.117, кв. 10, гр. София, ж.к. „Младост 2“, район „Младост“ с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ II „за парк“ от кв. 10, м. „Младост 2“, с цел урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на жилищно застрояване в същите. Към заявлението са приложени следните документи: мотивирано предложение за ПУП – ИПРЗ; скица № 15-202188/02.04.2018 г., издадена от СГКК – гр. София на поземлен имот с идентификатор 68134.4091.583 (номер по предходен план: 2530, кв. 10, парцел VII); нотариален акт № 7/18.08.1998 г.; удостоверение за наследници № 543/17.05.2012 г.; скица № 15-202187/02.04.2018 г., издадена от СГКК – гр. София за поземлен имот с идентификатор 68134.4091.117 (номер по предходен план: 2529, кв. 10, парцел II, VII); нотариален акт № 61/12.04.2001 г.

Служебно е приложено решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на Върховен административен съд (ВАС), с което са отменени решение № 3702/29.06.2012 г. и решение № 4035/13.07.2012 г. (за поправка на очевидна фактическа грешка в решение № 3702/29.06.2012 г.), постановени по адм. дело № 9138/2009 г. на Административен съд София град (АССГ), като решение № 549/29.07.2009 г. на СОС за одобряване на ПРЗ на м. „Младост 2“ е отменено в обжалваната му част относно поземлени имоти с пл. № 117 (стар 2529) и пл. № 583 (стар 2530), кв. 10, като преписката в тази част е върната на административния орган – Столичен общински съвет за ново произнасяне.

В изпълнение на съдебното решение № 2011/12.02.2013 г. на ВАС е издадено Решение №278 по Протокол № 75 от 27.04.2023г. на Столичния общински съвет, с което е възложено на Главния архитект на Столична община да възложи служебно изработване на подробен устройствен план за кв. 10, в отменените с решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на ВАС части на ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009г. на СОС по отношение на ПИ с идентификатори ПИ 68134.4091.583 и 68134.4091.117, попадащи в кв. 10 при съобразяване на действащия ОУП на СО.

В изпълнение на решението № 278/27.04.2023 г. на СОС е възложено служебно изработването на проект на «ГИС София» ЕАД в отменените части на кв. 10 с отразяване на зоната по действащия ОУП и урегулиране на имотите в съответствие с нея, съгласно чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо Вх. № САГ17-ГРОО-635-/14/13.03.2024 г. от «ГИС София» ЕАД е представен изработен служебно проект за ПУП – ПРЗ.

След указания с писмо Вх. № САГ17-ГРОО-635-/16/28.03.2024 г. е внесен коригиран проект за ПРЗ на ПИ с идентификатори 68134.4091.583 и 68134.4091.117 за образуване на нов УПИ XII „за парк“, кв. 10, м. „ж.к. Младост 2“.

Проектът е съобщен законосъобразно на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за което са представени доказателства от кмета на район «Младост» с писмо Вх. № САГ17-ГРОО-635-/18/15.08.2024 г.

С писмо Вх. № САГ17-ГРОО-635-/21/20.09.2024 г. са представени доказателства за законосъобразното съобщаване на проекта, включително на собствениците и носителите на вещни права в ПИ 68134.4091.584 по КККР.

Постъпили са следните възражения:

1. Възражение с Вх. № РМЛ24-ГРОО-41-/11/07.05.2024 г. от Йорданка Чикалова и Даниел Митов, собственици на ПИ с идентификатор 68134.4091.117 по КККР. Изложено е, че с проекта се нарушава решение на ВАС № 2011/12.02.2013 г., в мотивите на което е посочено, че имотът попада в устройствена зона «Жк».

2. Възражение Вх. № РМЛ24-ГРОО-41-/10/20.04.2024 г. от Пенка Петрова и Даниел Митов, собственици на ПИ с идентификатор 68134.4091.583 по КККР.

Изразено е искане да се предприемат действия за изработване на проект за ПУП – ПРЗ, който да предвиди имота не за зелена площ, а за бъдещо застрояване.

Проектът и постъпилите възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ с решение по т. 1 от Протокол № ЕС-Г-61/01.10.2024 г.

След станалите разисквания и дадените пояснения ОЕСУТ е дал следното становище: По възражение Вх. № РМЛ24-ГРОО-41-/11/07.05.2024 г. - възражението е неоснователно, тъй като по ОУП на СО от 2009 г. имотът попада в устройствена зона „Тго“, която не позволява жилищно застрояване. Проектът е съобразен с чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 2 от ЗУТ; По възражение РМЛ24-ГРОО-41-/10/20.04.2024 г. възражението е неоснователно тъй като по ОУП на СО от 2009 г. имотът попада в устройствена зона „Тго“. Проектът е съобразен с чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 2 от ЗУТ. ОЕСУТ е предложил проектът да се изпрати за одобряване в Столичен общински съвет.

Срещу решението по т. 1 от протокол № ЕС-Г-61/01.10.2024 г. на ОЕСУТ чрез Столична община е постъпило възражение Вх. № САГ24-ДРОО-1146/25.11.2024 г. от Пенка Петрова и Васил Веселинов в което се излагат съображения, че имотите следва да бъдат урегулирани в УПИ с предвиждане за застрояване, съгласно решението № 2011/12.02.2013 г. на ВАС.

Възражението е неоснователно, тъй като решението на ВАС е постановено преди влизане в сила на ОУП на СО от 2009 г. и няма как да е съобразено с него. Съгласно § 2, ал. 1 и ал. 3 от ДР на ЗУЗСО подробните устройствени планове, одобрени в

противоречие с ОУП на СО от 2009 г. трябва да бъдат съобразени със същия като устройствен план от най-висок ранг. Имотите попадат в устройствена зона „Тго“, поради което е недопустимо урежулирането им с предвиждане за жилищно строителство.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

С решение № 549 по протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС е одобрен план за регулация и застрояване на м. „Младост 2“ в граници: улица от о.т.190 – о.т. 188 – о.т. 187 – о.т. 178 – о.т. 177 – о.т. 175 до о.т. 53, улица от о.т. 53 до о.т.536; южна регулационна граница на кв. 17; южна, северна и западна регулационна граница на кв. 18; южна и западна регулационна граница на кв. 1е; улица от о.т. 172 – о.т. 173 до о.т. 180; южна, западна и северна регулационна граница на кв. 1г; загънена улица от о.т. 182 до о.т. 190; южна и западна регулационна граница на УПИ V от кв. 1а; южна, западна и северна регулационна граница на УПИ XIII от кв. 1а; загънена улица от о.т. 10 до о.т. 6; улица от о.т. 6 до о.т. 53а, северна регулационна граница на квартали 13б, 13г, 13, 13а, с изключение на имотите подробно описани в т. 1 на решението.

С окончателно решение № 2011/12.02.2013 г. по адм. дело № 13072/2012 г. на ВАС са отменени решение № 3702/29.06.2012 г. и решение № 4035/13.07.2012 г. (за поправка на очевидна фактическа грешка в решение № 3702/29.06.2012 г.), постановени по адм. дело № 9138/2009 г. на АССГ, като решение № 549/29.07.2009 г. на СОС за одобряване на ПРЗ на м. „Младост 2“ е отменено в обжалваната му част относно имоти с пл. № 117 (стар 2529) и пл. № 583 (стар 2530), кв. 10, като преписката в тази част е върната на административния орган за ново произнасяне.

Като мотив за отмяна на решение № 549/29.07.2009 г. на СОС в частта на имот пл. № 117, стар 2529, (сега ПИ 68134.4091.117) и имот пл. № 583, стар 2530 (сега ПИ 68134.4091.583) е изложено, че двата имота според ОУП на СО попадат в зона с индекс „Жк“ – жилищна зона за преобладаващо комплексно застрояване, докато в решението, с което е одобрен ПУП – ПРЗ тези имоти попадат в зона с индекс „Тго“ – терени за локални градини и озеленяване. Прието е, че е налице промяна в строителните показатели, които не са нанесени и не са коригирани в ОУП на СО, което е довело до незаконосъобразност на административния акт, тъй като не може да се направи извод в каква зона попадат тези имоти.

След постановяване на съдебното решение са настъпили съществени изменения в устройствените условия, при които е одобрен отменения ПУП от 2009 г. и предходния такъв с приемането с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет на изменение в Общия устройствен план на Столична община.

С решение № 549/29.07.2009 г. на СОС е одобрен ПУП – ПРЗ за м. „Младост 2“ при действието на ОУП на СО от 2007 г. и преди влизане в сила на ИОУП на СО от 2009 г., приет с решение № 960/16.12.2009 г., който е действащ към момента.

Мотивите на съда в отменителното решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на ВАС са съобразени с ОУП на СО от 2007 г., при действието на който имотите с идентификатори 68134.4091.583 и 68134.4091.117 са попадали в устройствена зона „Жк“.

Към момента действащ е ОУП на СО от 2009 г., според който имотите, за които е постановена отмяна на решение № 549/29.07.2009 г. на СОС попадат в устройствена зона „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Съгласно ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009 г. на СОС, ПИ 68134.4091.583 и 68134.4091.117 попадат в границите на УПИ II „за парк“, кв. 10. Този ПУП, обаче за поземлените имоти е отменен с решение № решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на ВАС в частта на тези имоти.

Съгласно предходния ПУП на м. „Младост 2“, одобрен със заповед № РД-50-09-283/27.10.1989 г. на главния архитект на СО ПИ 68134.4091.583 (стар 2530) и 68134.4091.117 (стар 2529) са попадали в УПИ VII „за ожс и кооперативен пазар“ и УПИ II „за ожс и озеленяване“, кв. 10. Този ПУП обаче не може да се приеме за действащ, тъй като с цялостния ПУП от 2009 г. е преструктурирана цялата територия на м. „Младост 2“ и не може само по частта на имотите, за които плана е отменен да действа част от предходния план от 1989г.

Тези имоти следва да се приемат като такива без регулация и тяхното урежулиране следва да бъде съобразено с действащия ОУП на СО и чл. 22 от ЗУТ.

С одобряването на ОУП на СО от 2009 г. и установените нови устройствени зони за поземлените имоти безспорно са налице обстоятелства, представляващи съществени изменения на устройствените условия, при които е одобрен отменения ПУП от 2009 г.

ОУП на СО е план от по-висок ранг, чиито разпоредби е задължително да се съобразяват при изработването на проекти за подробни устройствени планове.

В случая се установява, че поземлени имоти 68134.4091.583 и 68134.4091.117 по ОУП на СО от 2009 г. и ЗУЗСО попадат изцяло в устройствена зона „Тго“, която е с друго предназначение от зона „Жк“ по ОУП на СО от 2007 г. и в която е недопустимо жилищно застрояване.

Също така с отмяната на ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009 г. на СОС, в частта на имоти с идентификатори 68134.4091.583 и 68134.4091.117 от кв. 10, този квартал остава непреструктуриран.

След отмяната на ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009 г. СОС не може директно да одобри нов план за имотите, тъй като е необходимо възлагането и изработването на проект, което е от компетентността на главния архитект на СО, съгласно правомощията, делегирани му със заповед № СОА21-РДО9-455/22.03.2021 г.

Предвид това, че ПУП на м. „ж.к. Младост 2“ е изработен служебно с оглед преструктуриране на цялата територия с цел съхраняване на средата и характера на жилищните комплекси и територии, е възложено служебно изработване на ПУП, включително с оглед на обстоятелството, че с решението на ВАС по а.х. дело № 13027/2012 г. преписката е върната за ново произнасяне, т.е. възстановена е висящността на административното производство.

В изпълнение на съдебното решение № 2011/12.02.2013 г. на ВАС е издадено Решение №278 по Протокол № 75 от 27.04.2023г. на Столичния общински съвет е възложено на Главния архитект на Столична община да възложи служебно изработване на подробен устройствен план за кв. 10, в отменените с решение № 2011/12.02.2013 г., постановено по адм. дело № 13027/2012 г. на ВАС части на ПУП, одобрен с решение № 549/29.07.2009г. на СОС по отношение на ПИ с идентификатори ПИ 68134.4091.583 и 68134.4091.117, попадащи в кв. 10 при съобразяване на действащия ОУП на СО.

С изработения проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.4091.117 и ПИ с идентификатор 68134.4091.583 се образува нов УПИ XII „за парк“ от кв. 10, м. „Младост 2“, район „Младост“ СО по западната, северната и източната имотна граница на ПИ с идентификатор 68134.4091.117 и западната имотна граница на ПИ с идентификатор 68134.4091.583 от актуалната кадастрална карта.

По действащият ОУП на СО от 2009 г. имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Според чл. 10, ал. 2, т. 1 от ЗУЗСО, устройствена зона на градски паркове и градини за широко обществено ползване са част от зелената система на Столична община, а зелената система по смисъла на ал. 1 от същата норма е съвкупност от

терените, предвидени в ОУП и/или в ПУП за озеленени площи за широко обществено ползване за трайно задоволяване на обществените потребности.

Съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система, може единствено да се променя в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 2 от ЗУЗСО, съответно в предназначение, допустимо само в тези зони и терени.

Според т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО устройствена зона „Тго“ е с предназначение за паркове за ежедневен отдих с площ под 5 ха, задължително публична общинска собственост. Допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост). В самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска.

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 отчуждаване на недвижими имоти, собственост на частни лица, включени в новопредвиден терен „за парк“ -публична общинска собственост – основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Правно основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 22, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, §2, ал. 1 и ал. 3 от ДР на ЗУЗСО, т. 33, т. 2 и т. 25 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, решение на ВАС по а.х. дело № 13027/2012 г. и Решение №278 по Протокол № 75 от 27.04.2023г. на Столичния общински съвет, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-61/01.10.2024 г., т. 1 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА

1. Проект за план за регулация за поземлени имоти с идентификатори 68134.4091.117 и 68134.4091.583 по КККР за създаване на нов УПИ XII „за парк“, кв. 10, м. „ж.к. Младост 2“, район „Младост“ СО по червените линии, текст и цифри, съгласно приложения проект;

2. Проект за план за застрояване на нов УПИ XII „за парк“, кв. 10, м. „ж.к. Младост 2“, район „Младост“ СО, 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 одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (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 съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Младост“ и се изпращат в Административен съд София-град 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 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал: директор на дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“ към Направление
„Архитектура и градоустройство“

18.2.2025 г.

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“
гл. юрк. Милена Стойкова-Иванова – Директор дирекция „ПНО“
арх. Димитър Токов – Вр. и. г. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. Светослав Качаков – Главен експерт в отдел „УП“
инж. Марияна Недялкова – Главен експерт в отдел „УП“
Десислава Петрова – гл. юрисконсулт в Дирекция „ПНО“