



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](viber://pa?uri=so_nag)

## СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО

20.3.2025 г.



X САГ23-ГР00-1684-[32]/20....  
РЕГ. НОМЕР

### 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](mailto:office@sofia-agk.com)

#### ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация на УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, за образуване на нов УПИ II-6178 „за църква“ и нов остатъчен УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, район „Студентски“ и план за застрояване за нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, район „Студентски“.

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

С писмо с изх. № САГ23-ГР00-1684-[27]/18.09.2024 г. в Столичен общински съвет е представен за разглеждане доклад, регистриран с вх. № СОА24-ВК66-8114/18.09.2024 г. относно одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация на УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, за образуване на нов УПИ II-6178 „за църква“ и нов остатъчен УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, район „Студентски“ и план за застрояване за нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, район „Студентски“.

С писмо с вх. № САГ23-ГР00-1684-[28]/12.02.2025 г. от СОС, цитираният доклад е върнат в НАГ за препотвърждаване.

В тази връзка, 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 СО приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС актуализиран доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация на УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, по отношение на част

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.  
Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител –  
Проект на подробен устройствен план – ПУП-ИПР и ПЗ– 4 броя оригинали, 2 броя цветни копия 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](viber://pa?uri=so_nag)

от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, за образуване на нов УПИ II-6178 „за църква“ и нов остатъчен УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, район „Студентски“ и план за застрояване за нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, район „Студентски“.

По проекта за ПУП са изразени становища на кметовете на район „Младост“ и район „Студентски“.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект за ПУП – ИПР и ПЗ
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-44/02.07.2024 г., т. 8



Доклад.docx

1.



ПРОЕКТ ЗА  
РЕШЕНИЕ.docx

2.



ПЗ.pdf

3.



ИПР.pdf

4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-44/02.07.2024Г.](#)

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=30S87MZKUnM=>

ВНОСИТЕЛ:

20.3.2025 г.

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Вр.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

20.3.2025 г.

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
"ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"

*Съгласували чрез АИСНАГ:*

*Милена Иванова – Директор дирекция ПНО)*

*Арх. Димитър Токов – вр. и. д. началник отдел „УП“*

*Изготвили чрез АИСНАГ:*

*инж. Ал. Ливадкина – мл. експерт в отдел „УП“*

*арх. Стела Тодорова – гл. експерт в отдел „УП“*

*Мария Механджиева – гл. юристконсулт в дирекция „ГППНКН“*

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител –

Проект на подробен устройствен план – ПУП-ИПР и ПЗ– 4 броя оригинали, 2 броя цветни копия 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](mailto: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 СО и директор на дирекция „Териториално планиране“ - НАГ

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация на УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, за образуване на нов УПИ II-6178 „за църква“ и нов остатъчен УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, район „Студентски“ и план за застрояване за нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, район „Студентски“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо с вх. № САГ23-ГРОО-1684/05.07.2023 г. от Кмета на район „Студентски“, с молба за служебно възлагане изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ), по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР – частна общинска собственост, с цел обезпечаване възможността за реализиране на православен храм на територията на парк „Въртопа“, район „Студентски“.

Цитираният имот попада в обхвата на ПУП - ИПРЗ, разрешен служебно със заповед № РА50-594/28.09.2016 г. на главния архитект на СО, изменена със заповед № РА50-557/18.08.2017 г. на главния архитект на СО по отношение на териториалния обхват.

В изпълнение на договор № НАГ-1443/10.05.2017 г. за възлагане на обществена поръчка от „АЙВИ ПРОЕКТ“ ООД е изготвено задание за проектиране на ПУП за Парк „Въртопа“ I, II и III част, райони „Младост“ и „Студентски“.

Предвид горното, с писмо с изх. № САГ23-ГРОО-1684-[1]/07.08.2023 г. мотивираното предложение е изпратено до „АЙВИ ПРОЕКТ“ ООД за разглеждане и изразяване на становище относно съответствието на исканата устройствена процедура с изготвената концепция за функционалното зонироване на парка.

Със заявление с вх. № САГ23-ГРОО-1684-[2]/24.08.2023 г. от дружеството е внесено съгласувано предложение за ПУП със становище, че исканата устройствена процедура не противоречи на концепцията за изграждане на парк „Въртопа“ в частта на район „Студентски“.

Със заповед № САГ23-РА53-888/05.12.2023 г. на главния архитект на Столична община е наредено да се изработи служебно проект за изменение на действащия ПУП за УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ по отношение на ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, кв. 3, м. „ж.к. Млагост 1“, район „Студентски“.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1684-(3)/07.12.2023 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Студентски“ за съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ГРОО-1684-(4)/09.01.2024 г. от главния архитект на района е удостоверено, че заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законоустановения срок не са постъпили възражения.

С писмо с вх. № САГ23-ГРОО-1684-(8)/07.03.2024 г. е представен за одобряване проект за ПУП-ИПР и ПЗ в цитирания обхват.

Към проекта за ПУП са приложени изходни данни на „ЕРМ Запад“ ЕАД и съгласуван проект от 22.03.2024 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. ТУ-1475/20.04.2024 г. и съгласуван проект за ПУП; изходни данни от „Топлофикация София“ ЕАД с № СГ-499/20.03.2024 г. и съгласуван проект за ПУП; документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО - геодезическо заснемане и експертно становище на съществуващата дървесна растителност в имота, заверени от отдел „БД“-НАГ на 22.04.2024 г., със забележка „да не се засяга и уврежда съществуващата дървесната растителност“.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-1684-(13)/10.04.2024 г. на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е изпратен на кмета на район „Студентски“ за съобщаване на заинтересованите лица.

С писмо вх. № САГ23-ГРОО-1684-(22)/07.06.2024 г. от кмета на района е удостоверено, че са проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е съгласуван от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-44/02.07.2024 г., т.8 от дневния ред, със служебно предложение. Протоколът е утвърден от кмета на СО и изведен с изх. № СОА20-РД91-472-[185]/31.07.2024 г.

В изпълнение на служебното предложение на ОЕСУТ, на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри е представено удостоверение № 25-193857-23.07.2024 г. за приемане на проект за изменение на КККР.

С писмо изх. № РМЛ25-ВК08-174-(3)/30.01.2025 г. кметът на район „Младост“ е изразил становище, че обхватът на проекта попада в район „Студентски“ и е необходимо да се вземе предвид мнението на заинтересованите лица.

С писмо изх. № РСТ25-ВК08-563/10.03.2025 г. кметът на район „Студентски“ е изразил положително становище по настоящия проект за ПУП.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е направено от Кмета на район „Студентски“ – заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като упражняващ правата на собственост на Столична община на територията на район „Студентски“ относно ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, което се установява от приложения документ за собственост.

Действащият подробен устройствен план за местността е одобрен със заповед № РД-50-09-224/25.05.1988 г. на главния архитект на София и заповед № РД-09-50-992/17.12.2014 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр (АГКК).

Имотът, предмет на настоящата разработка попада в обхвата на ПУП - ИПРЗ, изработването на който е разрешено служебно със заповед № РА50-594/28.09.2016 г. на главния архитект на СО, изменена със заповед № РА50-557/18.08.2017 г. по отношение на териториалния обхват.

Към настоящият момент не е проведена процедура по възлагане изработването на проект за ПУП в цитирания обхват, предвид което настоящият проект се процедурира самостоятелно, а проектното решение следва да се отрази в подробния устройствен план на парк „Въртопа“.

С проекта се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“ по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР. Създава за нов УПИ II-6178 „за църква“ за част от имота по кадастрална карта и нов остатъчен УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ в кв. 3.

По действащия ОУП на СО/2009 г. новосъздаденият УПИ попада в „Зона за общественослужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2) , съгласно т. 17 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и застрояване са допустими, като малка част от имота попада в обхвата на „Зона за градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Зона „Оз2“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от 10.04.2018 г.), поради което и на основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

Частта от УПИ I- „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, която

остава извън новообразувания УПИ, запазва функционалното си отпреждане и останалите си граници съгласно действащия подробен устройствен план.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ II-6178 „за църква“ се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастралната карта за територията и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно отделянето на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 в самостоятелен УПИ и определяне на конкретното му предназначение, както и по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ за промяна на предназначението на част от имота, попадаща в УПИ „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“.

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, като новият УПИ е с отпреждане за ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КККР и с конкретно предназначение „за ЖС“.

С проекта за план за застрояване в нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“ се предвижда изграждане на нова свободно стояща сграда за църква, указана като средно по характер застрояване, с макс. Нкк=15 м. Застрояването е разположено изцяло в обхвата на зона „Оз2“ по ОУП.

Планът за застрояване се одобрява при спазване изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници.

Предвиденото застрояване и конкретно предназначение „за църква“ е допустимо в устройствена зона „Оз2“, съгласно т. 17 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която попада имота по действащия ОУП на СО. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

По проекта за ПУП е изразено положително становище на кмета на район „Студентски“.

С горното са спазени изискванията на чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Спазени са административно - производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересувано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ИПР от компетентния затова орган. Внесен е проект, изпълнени са пред-писанията в разрешението и е съобщен на заинтересуваните 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.

На основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание: чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствени зони съгласно т. 17 и т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-44/02.07.2024 г., т. 8 от дневния ред, утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-[185]/31.07.2024 г. предлагам на Столичния общински съвет да одобри представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

20.3.2025 г.

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Вр.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

*Съгласували чрез АИСНАГ:*

*арх. Стефан Аспарухов – директор дирекция „ТП“  
Милена Иванова – Директор дирекция ПНО)  
Арх. Димитър Токов – вр. и. д. началник отдел „УП“*

*Изготвили чрез АИСНАГ:*

*инж. Ал. Ливадкина – мл. експерт в отдел „УП“  
арх. Стела Тодорова – гл. експерт в отдел „УП“  
Мария Механджиева – гл. юристконсулт в дирекция „ГППНКН“*



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ 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 на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация на УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, за образуване на нов УПИ II-6178 „за църква“ и нов остатъчен УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, район „Студентски“ и план за застрояване за нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, район „Студентски“.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо с вх. № САГ23-ГРОО-1684/05.07.2023 г. от Кмета на район „Студентски“, с молба за служебно възлагане изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ), по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР – частна общинска собственост, с цел обезпечаване възможността за реализиране на православен храм на територията на парк „Въртопа“, район „Студентски“.

Цитираният имот попада в обхвата на ПУП - ИПРЗ, разрешен служебно със заповед № РА50-594/28.09.2016 г. на главния архитект на СО, изменена със заповед № РА50-557/18.08.2017 г. на главния архитект на СО по отношение на териториалния обхват.

В изпълнение на договор № НАГ-1443/10.05.2017 г. за възлагане на обществена поръчка от „АЙВИ ПРОЕКТ“ ООД е изготвено задание за проектиране на ПУП за Парк „Въртопа“ I, II и III част, райони „Младост“ и „Студентски“.

Предвид горното, с писмо с изх. № САГ23-ГРОО-1684-[1]/07.08.2023 г. мотивираното предложение е изпратено до „АЙВИ ПРОЕКТ“ ООД за разглеждане и изразяване на становище относно съответствието на исканата устройствена процедура с изготвената концепция за функционалното зонироване на парка.

Със заявление с вх. № САГ23-ГРОО-1684-[2]/24.08.2023 г. от дружеството е внесено съгласувано предложение за ПУП със становище, че исканата устройствена процедура не противоречи на концепцията за изграждане на парк



„Въртопо“ в частта на район „Студентски“.

Със заповед № САГ23-РА53-888/05.12.2023 г. на главния архитект на Столична община е наредено да се изработи служебно проект за изменение на действащия ПУП за УПИ I „за парк „Въртопо“, физкултурен и бански комплекс“ по отношение на ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, район „Студентски“.

С писмо изх. № САГ23-ГРО0-1684-(3)/07.12.2023 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Студентски“ за съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ГРО0-1684-(4)/09.01.2024 г. от главния архитект на района е удостоверено, че заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законоустановения срок не са постъпили възражения.

С писмо с вх. № САГ23-ГРО0-1684-(8)/07.03.2024 г. е представен за одобряване проект за ПУП-ИПР и ПЗ в цитирания обхват.

Към проекта за ПУП са приложени изходни данни на „ЕРМ Запад“ ЕАД и съгласуван проект от 22.03.2024 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. ТУ-1475/20.04.2024 г. и съгласуван проект за ПУП; изходни данни от „Топлофикация София“ ЕАД с № СГ-499/20.03.2024 г. и съгласуван проект за ПУП; документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО - геодезическо заснемане и експертно становище на съществуващата дървесна растителност в имота, заверени от отдел „БД“-НАГ на 22.04.2024 г., със забележка „да не се засяга и уврежда съществуващата дървесната растителност“.

С писмо изх. № САГ23-ГРО0-1684-(13)/10.04.2024 г. на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е изпратен на кмета на район „Студентски“ за съобщаване на заинтересованите лица.

С писмо вх. № САГ23-ГРО0-1684-(22)/07.06.2024 г. от кмета на района е удостоверено, че са проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е съгласуван от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-44/02.07.2024 г., т.8 от дневния ред, със служебно предложение. Протоколът е утвърден от кмета на СО и изведен с изх. № СОА20-РД91-472-[185]/31.07.2024 г.

В изпълнение на служебното предложение на ОЕСУТ, на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри е представено удостоверение № 25-193857-23.07.2024 г. за приемане на проект за изменение на КККР.

С писмо изх. № РМЛ25-ВКО8-174-(3)/30.01.2025 г. кметът на район „Младост“ е изразил становище, че обхватът на проекта попада в район „Студентски“ и е необходимо да се вземе предвид мнението на заинтересованите лица.

С писмо изх. № РСТ25-ВКО8-563/10.03.2025 г. кметът на район „Студентски“ е изразил положително становище по настоящия проект за ПУП.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е направено от Кмета на район „Студентски“ - заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като упражняващ правата на собственост на Столична община на територията на район „Студентски“ относно ПИ с

идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, което се установява от приложения документ за собственост.

Действащият подробен устройствен план за местността е одобрен със заповед № РД-50-09-224/25.05.1988 г. на главния архитект на София и заповед № РД-09-50-992/17.12.2014 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Имотът, предмет на настоящата разработка попада в обхвата на ПУП - ИПРЗ, изработването на който е разрешено служебно със заповед № РА50-594/28.09.2016 г. на главния архитект на СО, изменена със заповед № РА50-557/18.08.2017 г. по отношение на териториалния обхват.

Към настоящият момент не е проведена процедура по възлагане изработването на проект за ПУП в цитирания обхват, предвид което настоящият проект се процедурира самостоятелно, а проектното решение следва да се отрази в подробния устройствен план на парк „Въртопа“.

С проекта се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“ по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР. Създава за нов УПИ II-6178 „за църква“ за част от имота по кадастрална карта и нов остатъчен УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ в кв. 3.

По действащия ОУП на СО/2009 г. новосъздаденият УПИ попада в „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2) , съгласно т. 17 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и застрояване са допустими, като малка част от имота попада в обхвата на „Зона за градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Зона „Оз2“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от 10.04.2018 г.), поради което и на основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

Частта от УПИ I- „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, която остава извън новообразувания УПИ, запазва функционалното си отреждане и останалите си граници съгласно действащия подробен устройствен план.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ II-6178 „за църква“ се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастралната карта за територията и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно отделянето на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 в самостоятелен УПИ и определяне на конкретното му предназначение, както и по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ за промяна на предназначението на част от имота, попадаща в УПИ „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“.

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, като новият

УПИ е с отреждане за ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КККР и с конкретно предназначение „за ЖС“.

С проекта за план за застрояване в нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“ се предвижда изграждане на нова свободно стояща сграда за църква, указана като средно по характер застрояване, с макс. Нкк=15 м. Застрояването е разположено изцяло в обхвата на зона „Оз2“ по ОУП.

Планът за застрояване се одобрява при спазване изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници.

Предвиденото застрояване и конкретно предназначение „за църква“ е допустимо в устройствена зона „Оз2“, съгласно т. 17 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която попада имота по действащия ОУП на СО. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

По проекта за ПУП е изразено положително становище на кмета на район „Студентски“.

С горното са спазени изискванията на чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Спазени са административно - производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересувано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ИПР от компетентния затова орган. Внесен е проект, изпълнени са пред-писанията в разрешението и е съобщен на заинтересуваните лица. Проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по при-лагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

На основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

**Правни основания за приемане на решението:** чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствени зони съгласно т. 17 и т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-44/02.07.2024 г., т. 8 от дневния ред, утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-[185]/31.07.2024 г.

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

#### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, за образуване на нов УПИ II-6178 „за църква“ и нов остатъчен УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, район „Студентски“, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания

и щрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, район „Студентски“, без допускане на намалени разстояния към 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 или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.*

*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 одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ ([pag.sofia.bg](http://pag.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 съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Банкя“, 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 ..... 2025 г., Протокол № .. от ....2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Дирекция „ГППНКН“ към Направление  
„Архитектура и градоустройство“

 Невалиден подпис

**X** Мария Механджиева

ГЛАВЕН ЮРИСКОНСУЛТ  
ГППНКН

*Съгласували чрез АИСНАГ:*

*арх. Стефан Аспарухов – директор дирекция „ТП“*

*Арх. Димитър Токов – вр. и. д. началник отдел „УП“*

*Изготвили чрез АИСНАГ:*

*инж. Ал. Ливадкина - мл. експерт в отдел „УП“*

*арх. Стела Тодорова – гл. експерт в отдел „УП“*

*Мария Механджиева – гл. юристконсулт в дирекция „ГППНКН“*