



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

Рег. № Към СОА26-ВК08-3756-[4]/21.05.2026

До  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ – ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### ДОКЛАД

**ОТНОСНО:** Възлагане на кмета на Столична община да предприеме действия по реда на чл. 134 и чл. 135 от Закона за устройство на територията за служебно изменение на подробен устройствен план в обхвата на УПИ VII-362,474,477, кв. 21, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А“, район „Младост“, гр. София с оглед защита на обществения интерес, общинската собственост и преценка на възможностите за публично озеленяване и обществени функции.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Предлагаме Столичен общински съвет да приеме решение за изготвяне на служебно изменение на подробен устройствен план в обхвата на УПИ VII-362,474,477, кв. 21, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А“, район „Младост“, гр. София, с действащ подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РА50-2/05.01.2022 г. от главен архитект на Столична община и с предвидено високо застрояване с предназначение „за офиси, подземни гаражи, КОО и ТП“. Съгласно действащия ПУП за имота е допустимо реализирането на сграда с приблизителна височина до 75 метра и около 22 етажа, при значителни показатели на интензивност на застрояване. Територията попада в една от най-интензивно урбанизираните части на район „Младост“, характеризираща се с трайно увеличаване на населението, сериозен инвестиционен натиск и значителен дефицит на свободни терени за обществени, социални, образователни функции и терени за озеленяване.

Посоченият УПИ VII-362,474,477 е с площ 5 789 кв.м., като от тях 43,20% идеални части са на Столична община, 49,02% на „Софийски имоти“ ЕАД и 7,78% на частни собственици. От особено значение е обстоятелството, че преобладаващата част от имота е общинска собственост, включително собственост на Столична община и общинско дружество “Софийски имоти” ЕАД. Това поставя повишено изискване към органите на местното самоуправление да гарантират законосъобразно, прозрачно и обществено оправдано планиране на територията, съобразено с дългосрочните нужди на района и града.

През последните години район „Младост“ е обект на интензивно жилищно и офис застрояване, без това да бъде съпътствано с достатъчно нови площи за паркове, междублокови пространства, детски градини, училища и социална инфраструктура. В района се наблюдава сериозно натоваване на транспортната система, недостиг на паркоместа и повишен натиск върху инженерната инфраструктура. Наличните зелени площи и паркове в района са недостатъчни спрямо темпа на урбанизация и увеличаващия се брой жители и ползватели на територията. Именно поради това е необходимо да бъде извършена цялостна устройствена, транспортна, инфраструктурна и социална оценка на възможностите за бъдещото развитие на имота, включително анализ дали действащото предназначение и параметри на застрояване отговарят на актуалните обществени нужди.

Съгласно чл. 134, ал. 1, т. 2 от ЗУТ влезлите в сила подробни устройствени планове могат да бъдат изменяни при настъпили съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия. ЗУТ допуска изменение на влезли в сила устройствени планове, когато възникнат нови общински нужди за обекти - общинска собственост, а съгласно чл. 135, ал. 5 ЗУТ изрично се позволява компетентният орган да нареди служебно изработването на проект за изменение. В случая са налице данни именно за такава необходимост, включително поради нуждата от допълнителни елементи на зелената система, образователна и социална инфраструктура в района.

Най-същественият аргумент за изменение на подробния устройствен план за горепосания имот е имуществено-публичният. При имот, в който общината пряко притежава 43,20%, а чрез свое еднoлично дружество контролира още 49,02% е нужна активна защита на общинския интерес. При такава собственост, Столична общината разполага с реална възможност да избира между различни устройствени политики, а не да приема като неизбежен резултат действащия план от 2022 г. Съгласно чл. 135, ал. 5 ЗУТ администрацията може служебно да

проведе нова устройствена проверка, преди да са настъпили трудно обратими имуществено-правни последици.

Район „Младост“ е от териториите с висока концентрация на население, а НСИ отчита висок дял на младото население именно там. ОП „Софияплан“ посочва, че в части от район „Младост“ образователните институции са на разстояния над 1200 м и че в южните територии, погложени на инвестиционен натиск, има недостиг на общински детски градини. Това означава, че терен с почти изцяло общинска собственост в стратегически участък на района не бива да се разглежда само като терен за бъдеща административна обезпеченост и офисна доходност. Той е и потенциален носител на компенсиращи публични функции като може да бъде отреден за училище, детска градина, социални услуги, квартален парк, обществен център или комбинация от тях.

Общият устройствен план на София по дефиниция урежда транспорта, инженерната инфраструктура, зелената система и екологичните изисквания, а в стратегическите материали на Софияплан изрично свързват зелената инфраструктура с ограничаване на градския топлинен остров. Когато общината контролира над 92% от имота, тя е длъжна да провери дали частично или изцяло озеленен сценарий не реализира по-висока обществена полза от 22-етажна офисна сграда. Именно този сравнителен анализ липсва в публично известните документи към момента.

Действащия подробен устройствен план предвижда около 59 170 кв.м. общо РЗП върху имот от 5 789 кв.м., което е градоустройство интензивно решение. При липса на публично наличен актуален транспортно-комуникационен анализ след 2022г. не е възможно да се приеме, че интересът на общината е достатъчно защитен и обезпечен като съществуваща транспортна инфраструктура в района.

Съгласно чл. 108, ал. 5 от ЗУТ се изисква предвижданията на ПУП да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на имотите и кварталите. Официалната практика на СО за други имоти показва, че общината сама квалифицира като законосъобразни и икономически осъществими решения, които осигуряват публични зелени площи и развиват зелената система на града. За настоящия имот този тип сравнителна икономическа оценка не е представена и следва да бъде изискана в рамките на бъдещата служебна процедура.

С оглед значимия обществен интерес, мащаба на предвиденото застрояване и характера на общинската собственост е необходимо Столична община да

извърши задълбочена и обективна преценка на възможните сценарии за бъдещо устройство и предназначение на имота, преди предприемането на последващи действия по разпореждане или реализиране на действащите устройствени показатели.

Предвид гореизложеното и на основание основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.134, ал.1, т.2 от Закона за устройство на територията, както и чл.21, ал.7 от ЗОС, предлагаме Столичен общински съвет да вземе решение, съгласно предложения проект.

#### ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Проект на Решение на Столичен общински съвет;

София,  
21.05.2026 г.

С уважение,

Борис Бонев,  
d общински съветник

Bonev 10:03:02 +03'00'

Андрей Зографски,  
общински съветник

Digitally signed by

Арх. Росица Николова,  
общински съветник



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

## РЕШЕНИЕ № ....

на Столичния общински съвет

от ..... 2026 година

**ОТНОСНО:** Възлагане на кмета на Столична община да предприеме действия по реда на чл. 134 и чл. 135 от Закона за устройство на територията за служебно изменение на подробен устройствен план в обхвата на УПИ VII-362,474,477, кв. 21, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А“, район „Младост“, гр.София с оглед защита на обществения интерес, общинската собственост и преценка на възможностите за публично озеленяване и обществени функции.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.134, ал.1, т.2 от Закона за устройство на територията, както и чл.21, ал.7 от ЗОС.

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

1. Възлага на кмета на Столична община, чрез компетентния орган по чл. 135, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ и при съобразяване с действащата към датата на изпълнение заповед за делегиране на правомощия, в срок до 30 дни от влизане в сила на настоящото решение да предприеме действия по издаване на мотивирана заповед за служебно изработване на проект за изменение на подробен устройствен план в обхвата на УПИ VII-362,474,477, кв. 21, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А“, район „Младост“, гр. София.
2. В рамките на подготовката и процедуриране на изменението на ПУП, кметът на Столична община да осигури събирането и изработването на необходимите устройствени, транспортно-комуникационни, инженерно-инфраструктурни, социални и икономически анализи, включително актуални данни за собствеността и кадастъра, становища относно капацитета на инженерната инфраструктура, анализ на

нуждите от зелена система, образователна, детска и социална инфраструктура в обслужващия периметър.

3. При изготвянето на мотивираното предложение и проекта за изменение да бъдат разгледани варианти за бъдещо устройство на имота, включително вариант с преобладаващо публично озеленяване, вариант с образователна и съпътстваща обществена функция.
4. Възлага на кмета на Столична община в срок до 60 дни от влизане в сила на настоящото решение да представи в Столичния общински съвет писмен доклад относно предприетите фактически и правни действия, издадената заповед по чл. 135, ал. 5 ЗУТ извършените анализи и становища, график за следващите процесуални действия и оценка относно компетентния орган за окончателното одобряване на проекта за изменение на ПУП.
5. Възлага на кмета на Столична община да изготви технически проект за изграждането на парк в обхвата на УПИ VII-362,474,477, кв. 21, м. „Бул. Ал. Малинов, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А“, район „Младост“, гр. София, на стойност до 26 000 евро с ДДС.
6. Дава съгласие средствата по т. 6. в размер до 26 000€ да бъдат осигурени от бюджета на Столична община за 2026 г., функция 6 „Жилищно строителство, БКС и опазване на околната среда“, дейност 622 „Озеленяване“.

Настоящото решение е прието на ..... заседание на Столичния общински съвет, проведено на ..... 2026 година, Протокол № ..... от ..... 2026 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния общински съвет:** .....

(ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ)

**Юрист от администрацията на СО:** .....

(Име, фамилия, длъжност)