



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

София 1000, ул. „Сергика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <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. Богдана Панайотова – вр.и.г. главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ VII-3558, 3559, 6111 „за ЖС“, ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111 по КККР, кв. 46В, м. „Младост 1 – Мусаженица“, за образуване на нов УПИ VII-„за озеленяване“ от кв. 46В, район „Студентски“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

С Решение № 704 по протокол № 81 от 27.07.2023 г. на Столичния общински съвет (СОС) за одобряване на предварително съгласие за замяна на основание чл. 21, ал. 5, във връзка с ал. 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС) с т. 5 от решението се възлага на главния архитект на Столична община, след влизане в сила на подробния устройствен план за проектен УПИ VI-27, кв. 33а, м. „бул. Ал. Малинов“, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а, район „Младост“, с площ 1238 кв. м., съгласно заповед № САГ23-РА50-204/12.05.2023 г. на главния архитект на СО за разрешаване изработването на проект за ПУП по служебно възлагане – план за реструктуриране по чл. 22, ал. 8, във връзка с чл. 16 от ЗУТ, допълнена със заповед № САГ23-РА50-245/29.06.2023 г. на главния архитект на СО, да се изработи служебно изменение на ПУП за УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46В, м. „Младост 1 – Мусаженица“, с площ 1635.76 кв. м., съставен от ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111 по КККР, с което имотът да се отреди за озеленяване.

С влязло в сила Решение №853 по Протокол №82 от 14.09.2023 г. на СОС е одобрен план за регулация по реда на чл. 22, ал. 8 във връзка с чл. 16 от ЗУТ за

м. „Младост 1“ – кв. 11, 16, 18, 13а, 24, 27, 28 и кв. 33; м. „Младост 2“ – кв. 7; м. „бул. Ал. Малинов“ – кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а, 33, 33а и кв. 33б. В обхвата на одобряване попада и ПИ VI-27, кв. 33а, м. „бул. Ал. Малинов“, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а, район „Младост“.

На основание чл. 16, ал. 6, изр. 1 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти в обхвата на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ придобиват собствеността върху новообразуваните с плана УПИ, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части по ал. 1 от датата на влизане в сила на плана.

По отношение на УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46В, м. „Младост 1 – Мусагеница“, ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111 по КККР е в сила подробен устройствен план – план-извадка, процедуриран по реда на чл. 22 от ЗУТ, одобрен с Решение № 605 по протокол № 58 от 26.07.2018 г. на СОС.

В изпълнение на Решение № 704 по Протокол № 81 от 27.07.2023 г. на СОС и одобрено писмено съгласие за замяна, на основание чл. 21, ал. 4 от ЗОС е сключен предварителен договор № СОА23-ДГ56-4140/05.10.2023 г. съгласно който:

Столична община, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.4090.27 по действащата кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР), одобрени със Заповед № РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на Агенцията за геодезия, картография и кадастър (АГКК), с площ от 17 937 кв.м, съставляващ УПИ I-„за обществено жилищно строителство, комплексно обществено обслужване и озеленяване“, кв. 33, м. „Младост 4“, съгласно ПУП, одобрен с Решение № 552 по Протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС, актуван с АОС № 2794/23.06.2021 г., вписан в Службата по вписвания вх. рег. № 59426 от 19.08.2021 г., акт № 120, том CLIV, дело № 46084/2021 г., им. партида № 22145, се задължава да прехвърли на „ЮЖЕН КРЪСТ 2001“ ЕООД, представлявано от Петьо Блъсков, правото на собственост върху УПИ VI-27, кв. 33А, м. „бул. Ал. Малинов“, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32А“, район „Младост“, одобрен с Решение № 853 по Протокол № 82 от 14.09.2023 г. на СОС, с отреждане „за жилищно строителство, обществено обслужване и подземни гаражи“, с площ от 1238 кв.м., срещу пазарна цена, определена от Столичен общински съвет на база оценка на сертифициран оценител.

От своя страна „ЮЖЕН КРЪСТ 2001“ ЕООД, представлявано от Петьо Блъсков, се задължава срещу гореописания имот да прехвърли на Столична община, правото на собственост върху собствения на дружеството урегулиран поземлен имот – УПИ VII-3558, 3559, 6111, кв. 46 В, м. „Младост 1 – Мусагеница“, район „Студентски“, съгласно ПУП, одобрен с Решение № 605 по Протокол № 58 от 26.07.2018 г. на СОС, с площ 1635,76 кв. м., съставляващ ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111, срещу пазарна цена, определена от Столичен общински съвет на база оценка на сертифициран оценител.

Съгласно т. 3.3. от договора, прехвърлителят „ЮЖЕН КРЪСТ 2001“ ЕООД се задължава да даде съгласие за промяна предназначението на УПИ VII-3558,3559, 6111, кв. 46 В, м. „Младост 1 – Мусагеница“, район „Студентски“, в „озеленяване“ по смисъла на чл. 61, ал. 2 и ал. 4 от ЗУТ и по реда на чл. 21, ал. 1 от Закона за

общинската собственост

Във връзка с горното, служебно е изработено мотивирано предложение за ПУП – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ VII-3558, 3559, 6111 „за ЖС“, ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111 по КККР, като се създава нов УПИ VII-„за озеленяване“ от кв. 46в, м. „Младост 1 – Мусагеница“, район „Студентски“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ24-РА53-64/26.01.2024 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ23-ДР00-3166-[2]/02.02.2024 г. заповедта е изпратена в район „Студентски“ за съобщаването ѝ на заинтересованите лица по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ДР00-3166-[3]/26.02.2024 г., чрез кмета на район „Студентски“, е постъпила жалба, подадена от „Южен кръст 2001“ ЕООД, за отменяне на заповедта за разрешаване като незаконосъобразна.

С писмо вх. № САГ23-ДР00-3166-[4]/01.04.2024 г. на кмета на район „Студентски“ са постъпили доказателства, че са изпълнени процедурите по чл.124б, ал. 2 от ЗУТ, като е приложена и жалбата, постъпила в районната администрация с вх. № РСТ24-ГР94-530/12.02.2024 г.

С молба вх. № САГ23-ДР00-3166-[5]/26.04.2024 г. е оттеглена жалбата, постъпила от „Южен кръст 2001“ ЕООД.

На основание горното, заповед № САГ24-РА53-64/ 26.01.2024 г. на главния архитект на Столична община е влязла в сила.

Служебно е изработен проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ VII-3558, 3559, 6111 „за ЖС“, ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111 по КККР, кв. 46в, м. „Младост 1 – Мусагеница“, като с писмо вх. № САГ23-ДР00-3166-[9]/13.06.2024 г. същият е представен за одобряване.

С писмо изх. № САГ23-ДР00-3166-[10]/17.06.2024 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Студентски“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ДР00-3166-[12]/16.07.2024 г. кметът на район „Студентски“ е удостоверил, че проектът за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок не се постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-48/23.07.2024 г., допълнителна т. 1 от дневния ред. Протоколът е утвърден от кмета на СО и изведен с изх. № СОА20-РД91-472-[188]/13.08.2024 г.

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

Служебно инициираната процедура по одобряване на проекта за ПУП е във връзка със завършване на административното производство по Решение № 704 по протокол № 81 от 27.07.2023 г. на Столичния общински съвет (СОС).

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

№ РД-09-013/28.01.1994 г. на кметския наместник на ТОВА „Студентска“, заповед № РД-50-34/22.12.2000 г. на кмета на район „Студентски“, заповед № РД-09-50-365/02.12.2002 г. на главния архитект на София, Решение № 66 по протокол № 54 от 16.06.2003 г. на СОС, Решение № 80 по протокол № 57 от 07.08.2003 г. на СОС, заповед № РД-50-248/21.09.2007 г. на кмета на район „Студентски“ и Решение № 605 по протокол № 58 от 26.07.2018 г. на СОС.

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

Съгласно чл. 61, ал. 1 от ЗУТ, в териториите на общините се устройват озеленени площи, обединени в зелена система, като средство за подобряване на микроклимата и хигиенните условия и за организиране на отдиха на населението.

Настоящата градоустройствена процедура цели да се регламентира озеленена площ за широко обществено ползване на територията на съществуващия жилищен комплекс.

С одобряването на подробния устройствен план ще се осигурят условия за създаване на благоприятна среда за задоволяване нуждите на населението на територията на м. „Младост 1 – Мусаженица“, район „Студентски“.

Във връзка с горното, с проекта се предвижда промяна на предназначението на УПИ VII-3558, 3559, 6111 „за ЖС“, ПИ с идентификатори 68134.1602.3558, 68134.1602.3559 и 68134.1602.6111 по КККР, кв. 46в, м. „Младост 1 – Мусаженица“, като се образува нов УПИ VII-„за озеленяване“, без да се изменят регулационните му граници съгласно действащ ПУП, одобрен с Решение № 605 по протокол № 58 от 26.07.2018 г. на СОС.

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

Отреждането на УПИ VII-частна собственост за публично мероприятие налага провеждане на отчуждителни процедури за задоволяване на общински нужди, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост.

В конкретния случай е налице хипотезата на чл. 21, ал. 4 от ЗОС, тъй като съгласно сключения предварителен договор общината ще придобие имота чрез замяна с равностоен общински имот извън него, а именно УПИ VI-27, кв. 33а, м. „бул. Ал. Ма-линов“, кв. 2, 14, 19, 21, 24, 32а, район „Младост“, съгласно т. 5 от Решение № 704 по протокол № 81 от 27.07.2023 г. на СОС за одобряване на предварително съгласие за замяна, на основание чл. 21, ал. 5, във връзка с ал. 4 от ЗОС.

Изменението на плана на застрояване по отношение на УПИ VII от кв. 46в, м. „Младост 1 – Мусаженица“, район „Студентски“, се състои в отпадане на заложеното с действащия ПУП застрояване, предвид конкретното предназначение на новообразувания урегулиран имот – „за озеленяване“.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите-предмет на плана, попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване

(Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която предвиденото предназначение на новообразувания УПИ е допустимо, с което се спазват изискванията на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

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

Спазени са административно – производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересувани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработва-нето на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на заинтересуваните лица, проектът е разгледан и 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 на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на от недвижими имоти – частна собственост за изграждане на обект – публична общинска собственост – за озеленяване.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство 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 ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, ал. 1, т. 1 и т. 2 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, Решение № 704 по протокол № 81 от 27.07.2023 г. на СОС, чл. 21, ал. 5, във връзка с ал. 4 от ЗОС, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-48/23.07.2024 г., допълнителна т. 1 от дневния ред, утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-[188]/13.08.2024 г., предлагам на Столичния общински съвет да одобри представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

 Recoverable Signature

**X** АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА  
СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Bogdana Vladimirova Panayotova

*Съгласували чрез АИСНАГ:*

*урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“  
Милена Иванова – Вр. И. Д. Директор дирекция „ПНО“  
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“*

*Изготвили чрез АИСНАГ:*

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