



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „МЛАДОСТ“



Утвърдил:

инж. ИВАИЛО КУКУРИН

КМЕТ НА РАЙОН „МЛАДОСТ“

ПРОТОКОЛ № 05 **от 21.05.2026 г.**

Днес, 21.05.2026 г., на основание Заповед № РМЛ26-РД09-384/18.05.2026 г. на Кмета на СО – Район „Младост“, се проведе заседание на Районния експертен съвет по устройство на територията, назначен със Заповед № РМЛ26-РД09-157/13.03.2026 г. на Кмета на СО – Район „Младост“, за разглеждане на следните устройствени и инвестиционни проекти:

1. Вх. № РМЛ22-ВК08-1206-[34]/17.062022г./26.11.2025 г. – за съобщаване, провеждане на обществено обсъждане и становище по процедура за одобряване на проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ II „за озеленяване с режим на ТГО“ (ПИ 68134.4089.709 и 68134.4089.710) и контактен УПИ I-14 „за жил. стр. и тп“, образуване на нови УПИ IX-709,710 „за сграда със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване с режим ТГО“ и ИПУР от о.м. 195–о.м. 196а /нова/, кв. 1, м. „ж.к. Младост 3“, район „Младост“ СО

Докладва: арх. Мирена Матеева

2. Вх. № РМЛ26-ГР00-7/16.01.2026 г. – за съобщаване, провеждане на обществено обсъждане и становище по процедура за одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП)– изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в териториален обхват: бул. „Александър Малинов“ в частта от о.м. 277а и от о.м. 226 в южна посока, прилежаща на кв. 36, кв. 36б, кв. 24 и кв. 24е, м. „Младост 4; в южна посока през Софийски околовръстен път по ул. „Витошки камбани“, прилежаща на кв. 4, м. „в.з. Малинова долина – Бункера I етап“ и на кв. 2, м. „Малинова долина – Обслужващи обекти на Софийски околовръстен път до м. „в.з. Малинова долина II Б част разширение-м.Дупките“; изменение на план за улична регулация на бул. „Александър Малинов“ в частта от о.м. 298 в южна посока, прилежаща на кв. 36в, кв. 36г и на кв. 36 и кв. 36б до връзка със Софийски околовръстен път; изменения на план за улична регулация на бул. „Александър Малинов“ в частта между о.м. 20 и о.м. 20а и изменение на плана за регулация (ИПР) за всички прилежащи УПИ, наложено от ИПУР – УПИ II „за метро“, кв. 24, м. „Младост 4“; УПИ III „за метростанция и етажнен паркинг-гараж“, кв. 24е, м. „Младост 4“; УПИ V „за озеленяване“, кв. 36б, м. „бул. Александър Малинов“ и УПИ I–

2856,2866,2867,2888,2889,2891,2893,2896,2904, 2907,2950,2951,2952,3084 „за административно и обществено обслужване, офис сгради, жилищни сгради, хотел, училище, тп, възлова станция и пг“, кв. 4, м. „в.з. Малинова долина Бункера I етап и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част ВиК“

Докладва: урб. Йоанна Йорданова

Председател: арх. Росица Семова – Гл. архитект на СО – Район „Младост“

Членове:

1. инж. Анжела Михайлова – зам. кмет на район „Младост“ СО
2. инж. Костадин Пенджаков – представител на 07 РС „ПБЗН“
3. инж. Соня Байловска – главен експерт в отдел „ИИБ“
4. инж. Грета Рафаилова-Йорданова – представител на КИИП
5. арх. Иван Димчев – представител на САБ
6. арх. Мирена Матеева – началник отдел „УТК“
7. Теодора Сумрачка – началник отдел „УОСЖФ“
8. арх. Васил Василев – представител на КАБ
9. арх. Свилена Бонева – представител на КАБ

Протоколчик: инж. Виолета Иванова

На заседанието не присъстваха:

1. Стоил Моллов – зам. Кмет на район „Младост“ СО
2. арх. Боряна Хаджистоянова – главен експерт в отдел „УТК“
3. ланд. арх. Диана Рангелова – представител на КАБ
4. инж. Симеон Масларов – представител на Столична РЗИ

По т. 1 от дневния ред

Арх. Мирена Матеева докладва за съобщаване, провеждане на обществено обсъждане и становище по процедура за одобряване на проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ II „за озеленяване с режим на ТГО“ (ПИ 68134.4089.709 и 68134.4089.710) и контактен УПИ I-14 „за жил. стр. и тп“, образуване на нови УПИ IX-709,710 „за сграда със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване с режим ТГО“ и ИПУР от о.т. 195-о.т. 196а /нова/, кв. 1, м. „ж.к. Младост 3“, район „Младост“ СО

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Има следните забележки:

Съгласно действащия ПУП на м. Младост 3 УПИ II от кв. 1 е отреден „за озеленяване с режим ТГО“ – теренът е част от зелената система на СО, попадайки в хипотезата на чл.10, ал. 2, т.2 от ЗУЗСО – самостоятелни терени за локални градини и озеленяване. Предвид това, предложеното изменение на ПУП от „за озеленяване с режим ТГО“ в „за сграда със смесено предназначение“ противоречи на нормите на чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ и на чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО.

Съгласно чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ „Не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове“.

Съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО „Предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система, както и предназначението на поземлени имоти, попадащи в тях, може да се променя само в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид, съответно в предназначение, допустимо само в тези зони и терени“.

Спазването на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, който гласи, че не могат да се надвишават показателите на плана, по който е създаден жилищния комплекс, не е достатъчно аргументирано и обосновано в сравнителните таблици към обяснителната записка.

Проектът категорично не отговаря на изискванията на чл. 22, ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянията от новопредвидената сграда до бл. 309 и до сградата в УПИ Х-711,712 „за КОО“, кв. 1.

При определяне на изискуемото разстояние до бл. 309 следва да се отчете, че част от сградата е на 9 етажа, а не на 8, както е посочено в проекта.

Урегулирането на поземления имот и отреждането му „за сграда със смесени функции“ ще доведе до уплътняване на застрояването в квартала, с което се нарушават концепциите за пространствено развитие и структурата на територията. Предвиденото застрояване ще генерира допълнителен автомобилен трафик, който няма да може да се поеме от съществуващата транспортна инфраструктура.

При разглеждането на проекта от компетентния орган следва да се има предвид и че още на етап разрешаване изработването на проекта, район „Младост“ два пъти е изразил категорично отрицателно становище относно процедурирането на предложеното изменение на ПУП – с писма с изходящи номера №РМЛ22-ВКО8-1206-[3]/29.10.2022г. и №РМЛ25-ДРОО-49-[3]/29.10.2025г.

Още през 2022г. от отдел „Екология“ към район „Младост“ е изготвено писмено становище със заключение, че на посочените терени е реализирано озеленяване и са извършени паркоустройствени мероприятия, включително висока гървесна растителност-12 бр. дървета в много добро физиологично състояние, и детска площадка, която е заведена под №15.124, като информацията за нея е видна на сайта на Общинско предприятие „София план“.

След издаване на заповедта за разрешаване на устройствена процедура, в район „Младост“ са постъпили множество възражения, по-голямата част от които придружени с подписки против изменението от собственици на самостоятелни обекти в съседните блокове, които имат ограничени вещни права в УПИ I-14 „за жс и тп“ и се явяват заинтересувани лица при процедурирането на проекта. Във връзка с изпълнението на процедурите по съобщаване на проекта и провеждане на обществено обсъждане в районната администрация отново са постъпили множество отрицателни становища, по-голяма част, от които са придружени с подписки.

Предвид гореизложеното, РЕСУТ към район „Младост“ счита процедурирането на проекта за незаконосъобразно, нецелесъобразно и в разрез на обществения интерес.

С оглед запазване на парковото пространство, изградено върху поземлени имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710, район „Младост“ счита за целесъобразно да се процедира план за реструктуриране по реда на чл. 22, ал. 8 от ЗУТ.

По т. 2 от дневния ред

Урб. Йоанна Йорданова докладва за съобщаване, провеждане на обществено обсъждане и становище по процедура за одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в

териториален обхват: бул. „Александър Малинов“ в частта от о.т. 277а и от о.т. 226 в южна посока, прилежаща на кв. 36, кв. 36б, кв. 24 и кв. 24е, м. „Младост 4; в южна посока през Софийски околовръстен път по ул. „Витошки камбани“, прилежаща на кв. 4, м. „в.з. Малинова долина – Бункера I етап“ и на кв. 2, м. „Малинова долина – Обслужващи обекти на Софийски околовръстен път до м. „в.з. Малинова долина II Б част разширение-м.Дунките“; изменение на план за улична регулация на бул. „Александър Малинов“ в частта от о.т. 298 в южна посока, прилежаща на кв. 36б, кв. 36г и на кв. 36 и кв. 36б до връзка със Софийски околовръстен път; изменения на план за улична регулация на бул. „Александър Малинов“ в частта между о.т. 20 и о.т. 20а и изменение на плана за регулация (ИПР) за всички прилежащи УПИ, наложено от ИПУР – УПИ II „за метро“, кв. 24, м. „Младост 4“; УПИ III „за метростанция и етажнен паркинг-гараж“, кв. 24е, м. „Младост 4“; УПИ V „за озеленяване“, кв. 36б, м. „бул. Александър Малинов“ и УПИ I-2856,2866,2867,2888,2889,2891,2893,2896,2904, 2907,2950,2951,2952,3084 „за административно и обществено обслужване, офис сгради, жилищни сгради, хотел, училище, тп, възлова станция и пг“, кв. 4, м. „в.з. Малинова долина Бункера I етап и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част ВиК“

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Препоръчва да се анализира необходимостта от забавителни и ускорителни шлюзове и в двете платна в обхвата на проектния надлез. Преписката да бъде изпратена към Направление „Градско планиране и развитие“ за последващо процедиране.

С това дневният ред беше изчерпан и заседанието – закрито.

Председател :

арх. Росица Симова – главен архитект на Район „Младост“ СО

1.

инж. Анжела Михайлова

6.

арх. Мирена Матеева

2.

инж. Костадин Пенджаков

7.

Теодора Сумрачка

3.

инж. Соня Байловска

8.

арх. Васил Василев

4.

инж. Грета Рафаилова-Йорданова

9.

арх. Свилена Бонева

5.

арх. Иван Димчев

Съставил протокола:

.....

инж. Виолета Иванова