



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „МЛАДОСТ“



Утвърдил:
инж. ИВАЙЛО КУКУРИН
КМЕТ НА РАЙОН „МЛАДОСТ“



ПРОТОКОЛ № 03 **от 08.04.2026 г.**

Днес, 08.04.2026 г., на основание Заповед № РМЛ26-РД09-253/03.04.2026 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. № РМЛ24-ГР00-28-[6]/23.01.2026 г. – за становище и съобщаване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за застрояване (ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 68134.4093.9349 по КККР на район „Младост“ СО

Докладва: инж. Виолета Иванова

2. Вх. № РМЛ25-ГР00-186-[2]/04.02.2026 г. – за становище и съобщаване на проект за ПУП-ИПРЗ на УПИ IV-6029,6045,6048 „за супермаркет“, ПИ с идентификатори 68134.4083.6110, 68134.4083.6111, 68134.4083.6045 за създаване на нов УПИ IV-6045,6048,6111 „за апартамент хотел“ в кв. 3в на м. „Младост 3“, район „Младост“ СО

Докладва: инж. Вергиния Стоичкова

3. Вх. № РМЛ26-ГР00-30/12.03.2026г. – за становище по процедура за разрешаване изработването на проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ VII-1851 /ПИ 68134.4083.118 по КККР/, кв. 1а, м. „Младост 1А“, район „Младост“ СО

Докладва: арх. Мирена Матеева

4. Вх. № РМЛ25-ГР00-211/03.12.2025 г. – за одобряване на проект за Изменение на план за регулация за преотреждане на УПИ III-35- „за КОО“ /ПИ 68134.4089.35/ в УПИ III-35-за смесена сграда и Изменение на план за застрояване за нов УПИ III-35-за смесена сграда и контактен УПИ II-34, кв.11, м. „Младост 3“, район „Младост“ СО

Докладва: урб. Йоанна Йорданова

5. Вх. № РМ/26-ГРОО-8/29.01.2026г. – за одобряване на проект за ПУП – Изменение на план за регулация и застрояване и Работен устройствен план на УПИ XVII- 525 от кв. 1, образуване на нов УПИ XVII- 1895 „за ЖС“, кв. 1, ПИ с идентификатор 68134.4086.1895 и нов контактен УПИ XVI- 525, кв. 1, м. „кв. Горубляне“, район „Младост“ СО

Докладва: урб. Йоанна Йорганова

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

Членове:

1. инж. Анжела Михайлова – зам. кмет на район „Младост“ СО
2. Стоил Моллов – зам. Кмет на район „Младост“ СО
3. инж. Соня Байловска – главен експерт в отдел „ИИБ“
4. арх. Мирена Матеева – началник отдел „УТК“
5. арх. Боряна Хаджистоянова – главен експерт в отдел „УТК“
6. арх. Иван Димчев – представител на САБ
7. инж. Костадин Пенджаков – представител на ОЗ РС „ПБЗН“
8. инж. Грета Рафаилова-Йорганова – представител на КИИП

Протоколчик: арх. Анисия Добрикова

На заседанието не присъстваха:

1. Теодора Сумрачка – началник отдел „УОСЖФ“
2. инж. Симеон Масларов – представител на Столична РЗИ
3. арх. Васил Василев – представител на КАБ
4. арх. Свилена Бонева – представител на КАБ
5. ланд. арх. Диана Рангелова – представител на КАБ

По т. 1 от дневния ред

Инж. Виолета Иванова докладва за становище и съобщаване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за застрояване (ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 68134.4093.9349 по КККР на район „Младост“ СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

Няма забележки към проекта. Преписката да бъде изпратена в НГПР за последващо процедиране.

По т. 2 от дневния ред

Инж. Вергиния Стоичкова докладва за становище и съобщаване на проект за ПУП-ИПРЗ на УПИ IV-6029,6045,6048 „за супермаркет“, ПИ с идентификатори 68134.4083.6110, 68134.4083.6111, 68134.4083.6045 за създаване на нов УПИ IV-6045,6048,6111 „за апартамент хотел“ в кв. 3в на м. „Младост 3“, район „Младост“ СО.

РЕШИ:

Към представения проект има следната забележка:

– регулационните граници на УПИ не се променят с настоящия проект и няма основание да се повтарят със зелена и кафява линия.

Преписката да бъде изпратена в НГПР за последващо процедиране.

По т. 3 от дневния ред

Арх. Мирена Матеева докладва за становище по процедура за разрешаване изработването на проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ VII-1851 /ПИ 68134.4083.118 по КККР/, кв. 1а, м. „Младост 1А“, район „Младост“ СО.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

РЕСУТ няма забележки по законосъобразността на скицата с предложение, но счита предложеното ново застрояване с жилищна функция за нецелесъобразно. Автомобилният трафик по ул. „Ана Ахматова“ е изключително натоварен. Ново жилищно строителство би генерирало допълнителен автомобилен трафик и допълнителна нужда от места за паркиране в квартала.

РЕСУТ има забележка към така предложената линия на застрояване към ул. „Ана Ахматова“, с която би се нарушила архитектурната рамка на улицата.

По т. 4 от дневния ред

Урб. Йоанна Йорданова докладва за одобряване на проект за Изменение на план за регулация за преотреждане на УПИ III-35- „за КОО“ /ПИ 68134.4089.35/ в УПИ III-35-за смесена сграда и Изменение на план за застрояване за нов УПИ III-35-за смесена сграда и контактен УПИ II-34, кв.11, м. „Младост 3“, район „Младост“ СО.

Проектът е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като в законоустановения срок по чл.128, ал.5 от ЗУТ е постъпило едно възражение от собственика на съседен имот, което впоследствие е оттеглено.

Проведена е процедура по обществено обсъждане на основание чл. 22, ал. 4 и чл. 127, ал. 1 от ЗУТ.

След представяне на проекта в район „Младост“ са постъпили 136 становища, мнения и предложения. 59 са отрицателните становища, три от които са подписки. Положителните становища са 77, две от които са подписки. Две от отрицателните становища и три от положителните становища са подадени след определения срок – 24 март.

Мотивите в отрицателните становища /възражения/ са свързани с липсата на достатъчно паркоместа към настоящия момент, презастрояването на квартала, зелените пространства, които са ограничени, но имат висока обществена значимост за местната общност, очаквания спад в качеството на микроклиматичните условия, породен от допълнителното замърсяване, което се очаква да доведе изграждането на сградата и същевременно очакваното намаляване на озеленяването в имота. Засягат се още ослънчаването, загубата на жизнено пространство, недостатъчната инфраструктура,

транспортна и социална, както и нарушаване на правото на здравословна среда на живущите.

Положителните становища коментират проблемите на сградния фонд към сегашния момент, а именно амортизираната сградна база, изоставена и неподдържана, както и социалните проблеми произтичащи от там: несигурност и безпокойство, обитателите на сградата (използващи забранени субстанции и бездомни), кучета, които нападат преминаващите в близост хора и деца, опасения за безопасността на децата, посещаващи детския център в близост. Коментирани са положителните въздействия, които би имало осъществяването на проекта: подобрена визия и облик на квартала и на рамката на булеварда, безопасност на средата, облагородяване на района, улеснено ежедневие на живущите, поради мултифункционалността на сградата, разчистване на занемарена градска среда и контролирана среда.

По време на заключителната дискусия бяха изказани 11 мнения в подкрепа на проекта. Основните доводи са: развитието на квартала, лошото състояние на имота към момента, бездомните хора, пияниците, кучетата, които обитават сградата, лошата миризма, чувството за неспокойство около нея, особено на родителите, посещаващи детския център. Също така се коментира възможността за повишаване цената на апартаментите, подобряването на микроклимата (сградата като буфер между бул. Малинов и блока), както и че няма да има засенчване на апартаментите от първите етажи на блока отзад.

7 човека се включиха с отрицателни мнения, като притесненията им са свързани с отстоянията, засенчването, влошаването на микроклимата, недостатъчната транспортна инфраструктура, невъзможността за паркиране, липса на естетика при 5 етажна сграда на фона на 2-етажни съседни сгради, отричат там да има бездомници и кучета.

След обстойно разглеждане и обсъждане на проекта, постъпилите възражения, становища и мнения

РЕСУТ РЕШИ:

Съгласно действащия общ устройствен план на Столична община, имотът попада в устройствена зона Жк (Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване). Съгласно нормата на т.2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО максималната кота корниз за жилищни сгради е 26 метра, а за обществени – 32 метра, с максимална Плътност на застрояване 40 %, Коефициент на интензивност 3 и минимална озеленена площ 40%.

Съгласно предложения проект, височината на новопредвидената сграда е 15 метра, която е по-малка от максимално допустимата. Спазени са параметрите на застрояване за устройствена зона Жк.

Съгласно предвиждането на проекта, паркирането ще бъде осигурено в подземни гаражи в границите на имота.

Спазени са нормативните отстояния от новопредвидената сграда до регулационните граници на имота и до съседни сгради, включително през улица. Проектът спазва ограничителната линия на застрояване към бул. "Ал. Малинов", определена с действащия подробен устройствен план.

Предложеният проект за изменение на ПУП отговаря на нормативните изисквания по устройство на територията.

Предвид гореизложеното, Експертният съвет предлага на Кмета на район „Младост“ да издаде заповед за одобряване на проекта.

Урб. Йоанна Йорданова докладва за одобряване на проект за ПУП – Изменение на план за регулация и застрояване и Работен устройствен план на УПИ XVII- 525 от кв. 1, образуване на нов УПИ XVII- 1895 „за ЖС“, кв. 1, ПИ с идентификатор 68134.4086.1895 и нов контактен УПИ XVI- 525, кв. 1, м. „кв. Горубляне“, район „Младост“ СО.

Проектът е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, като в законоустановения срок по чл.128, ал.5 от ЗУТ има постъпили 2 броя възражения от собственици на съседни имоти. Те възражават срещу предвидения подземен гараж на регулационната граница с техните имоти и изискват да има отстояние от 3 метра между границата и подземния гараж.

След доклада РЕСУТ

РЕШИ:

В закона за устройство на територията и подзаконовите нормативни актове към него няма изискване за разстояние между страничната граница на урегулirания поземлен имот и подземния гараж. Съгласно чл.71, ал.4 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ „Подземното строителство може да се разполага до границите на урегулirания имот при спазване на изискванията за минимално озеленяване, без да се счита за свързано застрояване“.

Предвид гореизложеното, РЕСУТ счита възраженията за неоснователни и предлага на Кмета на район „Младост“ да издаде Заповед за одобряване на проекта.

С това дневният ред беше изчерпан и заседанието – закрито.

Председател :

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

1.
инж. Анжела Михайлова

5.
арх. Боряна Хаджистоянова

2.
Стоил Моллов

6.
арх. Иван Димчев

3.
инж. Соня Байловска

7.
инж. Костадин Пенджаков

4.
арх. Мирена Матеева

8.
инж. Грета Рафаилова-Йорданова

Съставил протокола:

.....
арх. Анисия Добрикова