



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

### РЕШЕНИЕ № 547

на Столичния общински съвет

от 09.09.2021 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ II-843, УПИ IX-306 „за жилищен комплекс с общ. обслужване и трафопост“, УПИ X-1249, УПИ XIII-1159, УПИ XXIV-306 „за жилищен комплекс с общ.обслужване“ и УПИ XXV-306 „за жилищен комплекс с общ. обслужване“, за образуване на нов УПИ II-2826, 2934, 2942, 2943 „за жилищно строителство и трафопост“, кв.11а, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на задънена улица от о.т.50а-о.т.50б-о.т.50в-о.т.50г до о.т.50д и пешеходна алея, м. „в.з. Киноцентър - III част“, ПИ с идентификатори 68134.1944.2826, 68134.1944.2934, 68134.1944.2942 и 68134.1944.2943 по КККР, р-н „Витоша“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-1196/18.06.2020 г. от „Асет Мениджмънт София“ ЕАД за даване на разрешение за изработването на проект за ПУП - ИПРЗ на УПИ II-843, УПИ IX-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване и трафопост“, УПИ X-1249, УПИ XIII-1159, УПИ XXIV-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване“ и УПИ XXV-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване“, кв. 11а, м. „в.з. Киноцентър - III част“, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1944.2826, 68134.1944.2934, 68134.1944.2942 и 68134.1944.2943 по КККР на район „Витоша“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение с обяснителна записка; нотариален акт № 56, том II, рег. № 2855, дело № 221/22.05.2013 г., нотариален акт № 105, том II, рег. № 3376, дело № 262/09.04.2015 г., нотариален акт № 129, том II, рег. № 3769, дело № 286/24.06.2013 г., нотариален акт № 45, том III, рег. № 3 827, дело № 373/19.07.2012 г.; 4 броя скици от СГКК- София за ПИ с идентификатори 68134.1944.2826, 68134.1944.2934, 68134.1944.2714 и 68134.1944.2943; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и пълномощни.

Допълнително със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1196-[1]/02.07.2020 г. е внесено ново преработено мотивирано предложение с обяснителна записка.

Със заповед № РА50-561/14.07.2020 г. на Главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план - ИПРЗ в териториален обхват: УПИ II-843, УПИ IX-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване и трафопост“, УПИ X-1249, УПИ XIII-1159, УПИ XXIV-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване“ и УПИ XXV-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване“, кв.11а и прилежащата улична регулация на задънена улица от о.т.50б-о.т.50в-о.т.50г до о.т.50д, м. „в.з. Киноцентър - III част“, поземлени имоти с идентификатори 68134.1944.2826, 68134.1944.2934, 68134.1944.2942 и 68134.1944.2943 по КККР на район „Витоша“, при спазване изискванията на отделите в НАГ.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Витоша“ и до заявителите с писмо изх. № САГ20-ГР00-1196-[2]/20.07.2020 г.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1196-[5]/26.10.2020 г. от „Асет Мениджмънт София“ АД е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план - ИПРЗ в обхвата на разрешението с извадка от действащ план за регулация и застрояване и обяснителна записка. Към проекта са приложени: документи за собственост и скици за ПИ, предмет на плана, издадени от СГКК - гр. София.

По преписката са представени: съгласуване и изходни данни от „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ-3496/23.07.2020 г.; становище № 1203712731/10.08.2020 г. от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и съгласуван проект от 06.08.2020 г., съгласно който за изместване на засягащите се обекти от новото строителство има сключен договор с № 12033326876/28.06.2020 г.; съгласуване с „Овергаз мрежи“ АД по вх. № ОМ-СЗТ-1186/27.07.2020 г.; съгласувана документация от отдел „БДПП“ към НАГ, съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО на 30.09.2020 г., положително становище № РВТ20-ТД26-2037-[3]/19.10.2020 г. на кмета на р-н „Витоша“ по отношение запазване профила на алеята между УПИ XIV-306, кв.11 и УПИ IX-306, кв.11а, м. „в.з. Киноцентър - III част“ и удостоверение № 25-284644/11.11.2020 г. от СГКК - гр.София за приемане на проект за изменение на КК.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1196-[6]/10.11.2020 г. проектът е изпратен до Кмета на район „Витоша“ за съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ. Проектът е върнат след приключена процедура по съобщаване с писмо изх. № РВТ20-ГР00-314-[2]/09.12.2020 г. от Главния архитект на район „Витоша“, получено с вх. № САГ20-ГР00-1196-[8]/09.12.2020 г. в НАГ, с информация, че в законоустановения срок няма постъпили възражения. Приложени са доказателства за начина на съобщаване.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-1/12.01.2021 г., т.1, със следните служебни предложения: да се отрази сервитут на съществуващ канал, съгласно становището на отдел „БДПП“ към НАГ; да се котира разстоянието между сградите в северната част на новия УПИ до регулационната линия така, че да се запази експлоатационната част на съществуващия водопровод; да се представи коригирана част ПЗ, с която се доказва запазването на дървесни видове № 23 и № 24, съгласно заверената от отдел „БДПП“ към НАГ експертна оценка и геодезическото заснемане; ПЗ да се допълни с извадка от действащия план, разположена в лявата част на чертежа т.8.12 от Приложение № 1 към чл. 68, ал. 1 към Наредба № 8; обяснителната записка се авторизира и от проектанта по част „регулация“; да се изчертае коректно регулацията между о.т.50а и о.т.50б., след изпълнение на които е предложено да се издаде акт за одобряването му.

Допълнително със заявление вх. № САГ20-ГР00-1196-[9]/27.01.2021 г. е внесен проект с корекции в оранжев и зелен цвят по Протокол № ЕС-Г-1/12.01.2021 г., т.1 на ОЕСУТ, а със заявление вх. № САГ20-ГР00-1196-[10]/28.05.2021 г. е представен договор за дарение на поземлени имоти, отредени за улица с вх. рег. № 30832/14.05.2021 г., акт № 193, том № LXXXVIII, дело № 23718, имотна партида 728756; 728757 на службата по вписванията гр. София.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установи следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, като собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.1944.2826, 68134.1944.2942, 68134.1944.2943 и 68134.1944.2934 (част, стар идентификатор 68134.1944.306) - съгласно приложените документи за собственост и скици от СГКК- София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД-50-09-76/16.03.1990 г. на Председателя на ИК на СНС, заповеди № РД-50-09-204 от 26.05.1993 г., № РД-09-50-118 от 19.04.1996 г., № РД-50-09-1351 от 15.12.2005 г. и № РД-50-09-868/23.06.2008 г. на Главния архитект на София, заповеди № РД-50-235/16.09.1998 г. и № РД-50-58/13.03.2000 г. на кмета на район „Витоша“.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповеди № КД-14-22-1535/04.10.2013 г., № 18-3830/30.05.2017 г. и 18-9206/01.12.2017 г. на Началника на СГКК- София.

С представения проект се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ II-843, УПИ IX-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване и трафопост“, УПИ X-1249, УПИ XIII-1159, УПИ XXIV-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване“ и УПИ XXV-306 „за

жилищен комплекс с обществено обслужване", кв. 11а, м. в.з. „Киноцентър - III част" за отпадане на вътрешните регулационни граници между УПИ и сливането им в нов УПИ II-2826,2934,2942,2943 „за жилищно строителство и трафопост", отреден за имотите по кадастрална карта. Границата на нов УПИ II е съобразена с границите на имотите в КК (без частите под улична регулация), поради което от УПИ II е изключена частта от имот с идентификатор 68134.1944.2758, попадаща в стар УПИ IX.

Предвижда се изменение на уличната регулация на задънена улица от о.т.50а-о.т.50б-о.т.50в-о.т.50г до о.т.50д за осигуряване на хомогенен профил и разширение на алейната връзка с ул. Кумата.

За одобряване на проект за ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изречение второ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 от ЗУТ за регулационно обособяване на нов УПИ II с регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.1944.2826, 68134.1944.2942 и 68134.1944.2943, 68134.1944.2934 (без частите под улична регулация) и с отреждане за имотите по кадастрална карта. За конкретното предназначение на УПИ и за отпадане на вътрешните регулационни граници е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, като предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ не се изисква, тъй като собственик на имотите е едно и също лице. За одобряване на ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Достъпът до новия УПИ е по действаща и изменена с плана улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 от ЗУТ.

С проекта за изменение на плана за застрояване в нов УПИ II-2826,2934,2942,2943 се предвижда изграждането на три двуетажни сгради, разположени свободно, като начин на застрояване и указани като ниско застрояване - с височина до 8,50 м., като характер на застрояване. Предвидено е изграждане на две постройки с допълващи функции - оранжерия и трафопост в границите на УПИ.

За одобряване на проекта за ИПЗ е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл.108, ал.2, изр.2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

Проектът за ИПЗ съобразява изготвената експертна оценка и геодезическото заснемане по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и становището на Отдел БДПП: Да не се засяга и уврежда декоративната дървесна растителност. Застрояването се одобрява при спазване нормите на чл.31, ал.1 и ал.4 от ЗУТ относно разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ, чл.32 от ЗУТ за разстоянията

между сградите от основното застрояване през улица и чл.33 от ЗУТ по отношение на разстоянията между сградите в нов УПИ II.

Предвид горното, с ИПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешно регулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Имотите - предмет на устройствената процедура попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания" (Жм2), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предназначението „за жилищно строителство" на новообразувания УПИ и предвиденото застрояване са съобразени с ОУП на СО и устройствената категория по ОУП (Жм2).

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените показатели отговарят на предвидените в ОУП на СО, съгласно решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г.

Проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересувани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, проектът е съобщен на всички заинтересувани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

ПУП е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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

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

Исканото изменение на плана за улична регулация предлага изменение на задънена улица от о.т.50а-о.т.50б-о.т.50в-о.т.50г до о.т.50д и пешеходна алея, което засяга ПИ с идентификатори 68134.1944.2934, 68134.1944.2942 - собственост на юридически лица. Към преписката е представен договор за дарение на поземлени имоти, отредени за улица, сключен между собствениците и СО по отношение частите от ПИ с идентификатори 68134.1944.2934, 68134.1944.2942, отредени съгласно процедирания ПУП за улица (проектни № 3062, 3063). Разширението на пешеходната алейна връзка от о.т. 50д до ул. Кумата засяга частен имот (проектен № 3064), който не е предмет на представения договор за дарение.

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 част от недвижим имот - частна собственост за изграждане на разширение на пешеходна алея - обект на публичната общинска собственост.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1 и ал. 4, чл. 32 и чл.33 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/12.01.2021 г., т. 1

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на плана за регулация на м. „ в.з. Киноцентър - III част", кв. 11а, УПИ II-843, УПИ IX-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване и трафопост", УПИ X-1249, УПИ XIII-1159, УПИ XXIV-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване" и УПИ XXV-306 „за жилищен комплекс с обществено обслужване" за образуване на нов УПИ II-2826, 2934, 2942, 2943 „за жилищно строителство и трафопост", кв.11а, изменение на прилежащата улична регулация на задънена улица от о.т.50а-о.т.50б-о.т.50в-о.т.50г до о.т.50д и пешеходна алея, район „Витоша", по кафявите и зелени линии, цифри, текст, букви, щрихи и зачертавания и корекциите в оранжев цвят съгласно приложения проект;

2. Изменение на плана за застрояване на нов УПИ II-2826, 2934, 2942, 2943 „за жилищно строителство и трафопост", кв.11а, м. „в.з. Киноцентър - III част ", район „Витоша", съгласно приложения проект с корекциите в оранжев и зелен цвят и без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление

„Архитектура и градоустройство" (sofia-agk.com) 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 „Витоша" и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно - нормативно обслужване" на Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 09.09.2021 г., Протокол № 37, точка 18 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-6326/06.07.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*