



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 № 714

на Столичния общински съвет

от 28.10.2021 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ IX „за озеленяване" и УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност", кв.91а, м. „с. Владая", ПИ с идентификатори 11394.1798.3587 и 11394.1798.3588 по КККР на район „Витоша“, създаване на нови УПИ XIII-3587 „за семеен хотел" и УПИ XII-3588 „за семеен хотел", създаване на нова задънена улица от о.т.724 до о.т. 724д (нова), м. „с. Владая", район „Витоша" и план-схеми (ПС) част ВиК в обхвата на проекта.

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-94-00-172/05.08.2013 г. от Марияна Даскалова и Стоян Георгиев с искане за даване на съгласие за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ IX „за озеленяване" и УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност", кв.91а, м. „с.Владая", ПИ с идентификатори 11394.1798.148 и 11394.1798.3557, създаване на нови УПИ X-3557 „за семеен хотел" и УПИ XI-148 „за семеен хотел" и задънена улица за транспортно обслужване на новообразуваните УПИ в кв. 91а, м. „с. Владая", район Витоша. Приложено е мотивирано предложение за ИПРЗ с обяснителна записка, документи за собственост, скици за имотите, издадени от СГКК гр. София и комбинирани скици по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Мотивираното предложение е прието от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-90/26.11.2013 г., т. 13 от дневния ред, с предложение Главният архитект на Столична община да издаде заповед за разрешаване на устройствената процедура.

Със заповед № РД-09-50-97/10.02.2014 г. на Главния архитект на Столична община е разрешено изработване на ПУП - ИПРЗ в териториален обхват за УПИ IX „за озеленяване" и УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност", ПИ с идентификатори 11394.1798.148 и 11394.1798.3557, кв. 91а, м. „с. Владая".

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Витоша“ и до заявителите с писмо с изх. № ГР-94-00-172/13.02.2014 г.

Със заявление с вх.№ ГР-94-00-172/29.07.2014 г. от Марияна Даскалова и Стоян Георгиев е внесен проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ IX „за озеленяване“ и УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност“, ПИ с идентификатори 11394.1798.148 и 11394.1798.3557, кв. 91а, м. „с. Владая“ с приложена обяснителна записка и извадка от действащ подробен устройствен план.

С изх. № ГР-94-00-172/13.08.2014 г. е изпратено уведомително писмо до заявителите с указания проекта да се преработи в съответствие с Наредба №8/2014 г. за ОСУП.

Със заявление вх. № ГР-94-00-172-[1]/27.01.2015 г. е внесен преработен и допълнен проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ IX „за озеленяване“, кв. 91а, м. „с. Владая“, ПИ с идентификатори 11394.1798.148 и 11394.1798.3557, за създаване на нови УПИ X- 3557 „за семеен хотел“ и УПИ XI-148 „за семеен хотел“, изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност“ за създаване на задънена улица от о.т. 724 до о.т. 723б (нова), свързаното с това създаване на нови УПИ IX „за озеленяване“ и УПИ IV-1539, 1634,1759 „за производствена дейност“, кв. 91а, „с. Владая“. Представени са презаверени скици за ПИ с идентификатори 11394.1798.148 и 11394.1798.3557, издадени от СГКК София, нотариално заверени предварителни договори за покупко - продажба на недвижим имот по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ рег. № 2495/27.01.2015 г. и рег. № 2496/27.01.2015 г.

Със заявление с вх. № ГР-94-00-172-[2]/28.01.2015 г. към административната преписка са приложени съгласувани проекти с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 01.08.2014 г., „Софийска вода“ АД с представени изходни данни с вх. № ТУ-2251/27.06.2017 г., геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“-СО, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО с № ЗС-94-М-21/25.06.2014 г.

Със заявление с вх.№ ГР-94-00-172-[4]/15.06.2015 г. допълнително са внесени план-схеми част „ВиК“ към ПУП и геодезическо заснемане на електропровод в ПИ с идентификатор 11394.1798.148 и 11394.1798.3557, кв. 91а, м. „с. Владая“, съгласувано от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 20.05.2015 г., на хартиен и цифров носител.

Проектът е изпратен до Главния архитект на район „Витоша“ за обявяване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ с писмо изх. № ГР-94-00-172-[3]/10.03.2015 г.

С писмо вх. № ГР-94-00-172-[5]/22.06.2015 г. Главният архитект на район „Витоша“ е удостоверил обявяването на проекта, като в законоустановения срок не са постъпили възражения. Приложени са

разписан лист, три обявления и документация, удостоверяваща извършената процедура.

Със заявление с вх.№ ГР-94-00-172-[6]/21.12.2015 г. са представени окончателни план-схеми част „ВиК" и становище на "Софийска вода" АД изх.№ ТУ-3935/15.12.2015 г.

Проектът за ПУП-ИПРЗ, заедно с план-схемите, е изпратен с писмо изх. № САГ16-ГР00-924/12.02.2016 г. в район „Витоша" за довършване на процедурата по обявяване. Главният архитект на район „Витоша" е удостоверил извършеното съобщаване с писма вх. № САГ16-ГР00-924-[1]/14.03.2016 г. и № САГ16-ГР00-3625/18.11.2016 г., като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-924-[2]/25.07.2016 г. е внесен коригиран проект, изработен върху актуална кадастрална основа с териториален обхват УПИ IX „за озеленяване" и УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност", кв. 91а, м. „с. Владая", ПИ с идентификатори 11394.1798.3563, 11394.1798.3564, 11394.1798.3565 и 11394.1798.3566, за създаване на нови УПИ XII-3565,3564 „за семеен хотел" и УПИ XIII-3563, 3566 „за семеен хотел" и задънена улица от о.т. 724 до о.т. 723б, свързаното с това създаване на нови УПИ IX „за озеленяване" и УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност" кв. 91а, м. „с. Владая". Приложено е копие от кадастрална карта с данни от КРНИ за ПИ с идентификатор 11394.1798.145.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-10/07.02.2017 г., т. 4 от дневния ред, със служебни предложения да се изпълни чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР и да се представи становище на Директора на РИОСВ София за необходимостта от извършване на екологична оценка. Заявителите са уведомени са решенията на ОЕСУТ с писмо изх.№ САГ16-ГР00-3625-[1]/21.02.2017 г.

Със заявление с вх.№ САГ16-ГР00-3625-[2]/30.11.2017 г. допълнително са внесени удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25- 101027/20.11.2017 г. и становище от Директора на РИОСВ София, че не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава II от Наредбата за ОС, съгласно изискванията на ОЕСУТ. Приложени са скици за ПИ с идентификатори 11394.1798.3563, 11394.1798.3564, 11394.1798.3565 и 11394.1798.3566 и нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 26, том III, дело № 375 от 23.05.2017 г.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-3/16.01.2018 г., т. 11 от дневния ред, със служебно предложение в чертежа да се покаже целия обхват на УПИ IV-1539, 1634, 1759 „за производствена дейност", включително и кадастралната карта и в

плана за регулация да се изпише предназначението на УПИ IV, след изпълнение на което изпраща в СОС на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС.

Копие на протокола е изпратено до заявителите за сведение и изпълнение с писмо изх.№ САГ16-ГР00-3625-[3]/27.02.2018 г.

Със заявление с вх. № САГ16-ГР00-3625-[4]/22.03.2018 г. е внесен коригиран съобразно указанията на ОЕСУТ проект за ПУП- ИПРЗ, изработен върху актуална кадастрална основа, с териториален обхват УПИ IX „за озеленяване" и УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност", кв. 91а, м. „с. Владая", ПИ с идентификатори 11394.1798.3587 и 11394.1798.3588 по КККР на район „Витоша", създаване на нови УПИ X-3587„за семеен хотел" и УПИ XI-3588 „за семеен хотел" и нова задънена улица от о.т. 724 до о.т. 724д, м. „с. Владая" с приложена обяснителна записка и извадка от действащ подробен устройствен план.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3625-[5]/19.09.2018 г. до Председателя на СОС е изпратен доклад от Главния архитект на СО с проект за решение за одобряване на проект за ПУП-ИПРЗ. Проектът е разгледан от Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура, достъпна среда и жилищна политика на заседание на 10.10.2018г., като разглеждането е отложено с мотиви да се представи нова справка по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и да се представи становище на кмета на район „Витоша" по доклада. С писмо изх. № СОА18-ВК66-6846-[1]/12.10.2018г. е представен доклад от проведеното заседание на Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура, достъпна среда и жилищна политика към СОС.

Със заявление с вх. № САГ16-ГР00-3625-[7]/05.09.2019 г. е внесена документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО. С изх. № САГ16-ГР00-3625-[8]/10.10.2019 г. е предоставена заверена документация от отдел БДПП - НАГ на 09.10.2019 г.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3625-[10]/27.11.2019 г. до кмета на район „Витоша" са изпратени заснемане и експертна оценка по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверени от отдел „БДПП" в НАГ на 09.10.2019 г. за становище. С писмо № САГ16-ГР00-3625-[11]/04.12.2019 г. е постъпило положително становище на Кмета на район „Витоша" с № РВТ16-ГР00-55-[4]/02.12.2019 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3625-[19]/08.02.2021 г. са представени проекти в части ИПР и ИПЗ, изготвени съгласно Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и в съответствие с влязла в сила заповед № РА50-748/16.10.2019 г. на Главния архитект на Столична община за изменение на плана за регулация и застрояване на м. „с. Владая", кв. 91а, УПИ IX „за озеленяване", поземлен имот с идентификатор 11394.1798.3553 по КККР на район „Витоша" и върху актуална кадастрална основа.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Административното производство е започнало преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ (ДВ, бр. 16 от 23.02.2021 г.) и съгласно § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ се довършва по реда, действал преди 23.02.2021 г. На основание § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, обнародван ДВ, бр. 31/10.04.2018 г., започнатите до влизане в сила на закона производства по изработване и одобряване на устройствени планове се довършват по досегашния ред и при спазване на разпоредбите, действали при издаването на разрешението за изработване на проект за подробен устройствен план.

Искането за одобряване на проект за ПУП - ИПРЗ е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - собствениците на ПИ с идентификатори 11394.1798.3587 и 11394.1798.3588 по КККР на район „Витоша“ - предмет на плана, което се установява от представените по административната преписка документи за собственост.

Действащият подробен устройствен план е одобрен с Решение № 54 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС и заповед № РА50-748/16.10.2019 г. на Главния архитект на Столична община.

Кадастралната карта за територията е одобрена със Заповед № РД-18-1/03.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Поземлени имоти с идентификатори 11394.1798.3587 и 11394.1798.3588 са нанесени в кадастралната карта вследствие на сливане на ПИ с идентификатори 11394.1798.3563, 11394.1798.3564, 11394.1798.3565 и 11394.1798.3566 и собствеността върху поземлените имоти по актуалната кадастрална карта е уредена съгласно представения окончателен документ за собственост.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на границите на УПИ IX „за озеленяване“ в частта на ПИ с идентификатори 11394.1798.3587 и 11394.1798.3588, с цел създаване на нови УПИ XIII-3587 „за семеен хотел“ и УПИ XII-3588 „за семеен хотел“ по границите на ПИ с идентификатори 11394.1798.3587 и 11394.1798.3588 в кадастралната карта и отредени за имотите по кадастрална карта. За остатъчните площи от УПИ IX „за озеленяване“ извън имотите, предмет на урегулиране, се запазва номерирането, регулационните граници, отреждането и предназначението съгласно действащ ПУП.

За осигуряване на транспортен достъп до новите УПИ се изменят границите на УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност“ и улична регулация в зоната на о.т. 724, с цел създаване на нова задънена улица от о.т. 724 до о.т. 724д (нова), м. „с. Владая“.

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет имотите попадат в устройствена зона „Смесена

многофункционална зона предимно за околорадския район" (Смф2), с устройствени показатели по Приложението към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО: максимална плътност на застрояване - 40%; максимален кинт- 1,2; минимална озеленена площ - 40%, минимум 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Конкретното предназначение на новите УПИ „за семеен хотел" е допустимо в устройствена зона по т. 14 „Смф2" от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Съгласно ОУП на СО с графична част, одобрена с Решение № 147 на Министерски съвет от 2006 г., с правила и нормативи за прилагане, приети със ЗУЗСО, в сила от 28.01.2007 г., имотът е попадал в устройствена зона „Пмс". Промяната на предназначението на части от предвидени по действащ ПУП озеленени площи е допустима съгласно нормата на чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ, тъй като съгласно ОУП от 2007 г., както и съгласно действащия ОУП от 2009 г. имотът попада в устройствени зони извън посочените по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО. Предвид противоречието между ОУП на СО и предвижданията на подробния устройствен план, съгласно § 2, ал. 3 във връзка с ал. 1 от ПЗР на ЗУЗСО се одобрява изменение на ПУП за привеждането му в съответствие с плана от по-горна степен.

Предвид горното, за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ за регулационно обособяване на нови индивидуални УПИ с вътрешни регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатори 11394.1798.3587 и 11394.1798.3588 и с отреждане за имотите по кадастрална карта; чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ при определяне на конкретното предназначение на УПИ; чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО и чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ за промяна на предназначението на имоти с идентификатори 11394.1798.3587 и 11394.1798.3588, попадаща в терен за озеленяване според ПУП, по ОУП - в устройствена зона извън посочените по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ се осигурява чрез новопредвидената улична регулация - нова задънена улица от о.т. 724 до о.т. 724д (нова).

Основание за изменение на плана за улична регулация е чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, във връзка с чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

Видно от проекта за изменение на плана за застрояване и приложената към него обяснителна записка в нов УПИ XII-3588 „за семеен хотел" се предвижда изграждането на нова сграда с предназначение за семеен хотел, разположена свободно, като начин на застрояване и указана като ниско застрояване, като характер на застрояване, с височина до 10,0 м. В новия УПИ XIII-3587 „за семеен хотел" се предвижда изграждането на 2 свободно

разположени сгради с предназначение за семеен хотел с височина до 10,0 м., разположени съобразно изискуемия сервитут на преминаващ далекопровод - 2 м. от оста.

Налице е основание за одобряване на ИПЗ съгласно нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, т. 1 и т. 2, ал. 4 и ал. 5 и чл.32 от ЗУТ във връзка с чл. 35, ал. 1 от ЗУТ.

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

Предвиденото застрояване е съобразено с нормите на зона „Смф2" по ОУП на СО/2009г. Показателите на застрояване, отразени в матрицата и в таблицата с устройствените параметри върху графичната част на плана отговарят на предвидените в ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

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

Към ПУП е представена план-схема по част „Водоснабдяване и канализация" за одобряване на основание чл. 108, ал. 2 във връзка с чл. 64, ал. 1, т. 4 и ал. 2 от ЗУТ, с приложено съгласувателно писмо от „Софийска вода" АД с изх. № ТУ-3935 от 15.12.2015 г.

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

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му. Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Съобразно изискванията на отделите на Направление „Архитектура и градоустройство", същият е съгласуван със „Софийска вода" АД, „ЧЕЗ Разпределение България" АД, РИОСВ - гр. София, СГКК - гр. София. Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

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 част от недвижим имот - частна собственост за изграждане на обект - публична общинска собственост- улица.

На основание §80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО, чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ, чл. 35, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 във връзка с чл. 64, ал. 1, т. 4 и ал. 2 от ЗУТ, т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-3/16.01.2018 г., т. 11 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „с. Владая“, кв. 91а, УПИ IX-„за озеленяване“, имоти с идентификатори 11394.1798.3587 и 11394.1798.3588, създаване на нови УПИ XIII-3587„за семеен хотел“ и УПИ XII-3588 „за семеен хотел“, изменение на плана за улична регулация при о.т.724 за създаване на нова задънена улица от о.т.724 до о.т.724д (нова), свързаното с това изменение на плана за регулация на УПИ IV-1539,1634,1759 „за производствена дейност“, запазване на УПИ IX-„за озеленяване“ с остатъчна площ съгласно действащ подробен устройствен план на м. „с. Владая“, район „Витоша“, по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и шрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване (ИПЗ) за нови УПИ XIII-3587„за семеен хотел“ и УПИ XII-3588 „за семеен хотел“, кв. 91а, м. „с. Владая“, район „Витоша“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица;

3. План-схема по част „Водоснабдяване и канализация“ в обхвата на проекта.

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 28.10.2021 г., Протокол № 42, точка 12 от дневния ред, по доклад № СОА18-ВК66-6846/6/10.06.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев