



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

---

София 1000, ул. „Сердика“ № 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 ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за създаване на нов УПИ I-2098 „за жс, трафопост“, кв. 10, ПИ с идентификатор 68134.1970.2098 и план за улична регулация (ПУР) за откриване на нова улица от о.т.20 до о.т.23, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. №САГ16-ГР00-2414/17.06.2016 г. за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.1970.2098, кв. 10, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“.

Към заявлението са приложени: задание за проектиране, пълномощно, мотивирано предложение, скица за ПИ с идентификатор 68134.1970.2098, издадена от СГКК-София, нотариален акт № 166, том I, рег. № 2683-А, дело №146 от 2003 г. за имот с пл. № 2098, нотариален акт № 27, том V, рег. № 4302, дело № 775 т 12.07.2007 г.

Със заявление вх. №САГ16-ГР00-2414-[1]/17.06.2016 г. е внесено ново мотивирано предложение, съгласно което имотът се урегулира само в границите на устройствена зона „ЖмЗ“.

Със заповед № РА50-760/29.12.2016 г. на Главния архитект на Столична община е разрешено изработване на ПУП – ПРЗ в териториален обхват: ПИ с идентификатор 68134.1970.2098, кв. 10, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“ и е одобрено задание за проектиране. Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Витоша“ и до заявителя с писмо с изх. № САГ16-ГР00-2414-[2]/05.01.2017 г.

Със заявление с вх.№ САГ16-ГР00-2414-[3]/29.01.2019 г. е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ за създаване на нов УПИ I-2098 „за жс и трафопост“, кв. 10, м. „Ботаническа градина“, ПИ с идентификатор

68134.1970.2098 и план за улична регулация за нова улица от о.т.20 до о.т.23, с приложена обяснителна записка и извадка от действащ подробен устройствен план.

С изх. № САГ16-ГР00-2414-[4]/28.02.2019 г. е изпратено уведомително писмо до заявителите с посочени нередовности в проекта и придружаващите го документи.

Със заявление вх. №САГ16-ГР00-2414-[5]/28.02.2019 г. е внесен преработен и допълнен проект за ПУП.

Проектът е изпратен до Главния архитект на район „Витоша“ за обявяване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ16-ГР00-2414-[6]/08.03.2019 г. С писмо изх. № РВТ17-ВК08-132-[8]/03.07.2019 г. Главният архитект на район „Витоша“ е удостоверил обявяването на проекта, като в законоустановения срок е постъпило 1 брой становище с вх. № РВТ17-ВК08-132-[7]/22.05.2019 г. от акад. Юлиан Ревалски – председател на Българска академия на науките, с приложен АДС № 6510 за терен от 306.8 дка – редуцирана площ на Ботаническа градина – БАН и скица на ПИ с идентификатор 68134.1970.144 с площ 302 282 кв. м., НТП: Ботаническа градина. Приложени са разписан лист, обявления до заинтересованите лица и документация, удостоверяваща извършената процедура.

Проектът и постъпилото становище са разгледани на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-69/24.09.2019 г., т. 7 от дневния ред. Становището е уважено и са направени служебни предложения кръстовището при о.т. 23 да се проектира като Т-образно, без засягане на целостта на територията на Ботаническата градина; да се предвиди отреждане на функция за новопредвидения УПИ и в проекта в част ПЗ да се нанесе височина на новопроектираните сгради. Решено и след изпълнение на служебните предложения, преработеният проект да се изпрати за съобщаване в район „Витоша“ на основание чл.128, ал.10 от ЗУТ, като на основание чл. 12 от ЗУЗСО за проекта да се проведе обществено обсъждане.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2414-[8]/09.10.2019 г. е внесен преработен и допълнен проект за ПУП съгласно решението на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-69 от 24.09.2019 г., т. 7 от дневния ред.

Преработеният проект е изпратен с писмо изх. № САГ16-ГР00-2414-[9]/17.10.2019 г. в район „Витоша“ за извършване на процедура по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

С писмо на район „Витоша“ № САГ16-ГР00-2414-[10]/13.03.2020 г. съобщеният проект е върнат в НАГ с уведомление, че е приключила процедурата по съобщаването и има постъпили един брой възражение с вх. № РВТ17-ВК08-132-[11]/23.12.2019 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.1970.2073 и един брой становище с вх. № РВТ17-ВК08-132-[12]/27.12.2019 г. от акад. Юлиан Ревалски – председател на БАН.

Със заявление № САГ16-ГР00-2414-[12]/21.04.2020 г. е внесен проект за ПУП, изработен върху актуална кадастрална основа съгласно указателно писмо №САГ16-ГР00-2414-[11]/07.04.2020 г.

Проект е изпратен в район „Витоша“ на основание чл. 12 от ЗУЗСО за провеждане на обществено обсъждане с писмо изх. № САГ16-ГР00-2414-[13]/26.05.2020 г.

С писмо № САГ16-ГР00-2414-[14]/13.11.2020 г. от главния архитект на район „Витоша“ е изпратена заповед № РВТ20-РД09-98/05.11.2020 г. на кмета на района с уведомление, че е проведено обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО. С писмо № САГ16-ГР00-2414-[15]/13.05.2021 г. от район „Витоша“ са приложени документи и доказателства относно общественото обсъждане, при провеждането на което не са постъпили възражения.

По преписката са представени: съгласуван проект и изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ-1769/11.05.2016 г., съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 27.01.2017 г., документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – декларация за липса на съществуваща дървесна растителност, заверена от отдел „БДПП“ – НАГ на 05.03.2019 г., удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР с № 25-222199/17.12.2018 г. и становище № 5114-3292/25.05.2018 г. на Директора на РИОСВ-София относно необходимостта от извършване на екологична оценка.

Проектът и постъпилите становище и възражение са разгледани от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-36/15.06.2021 г., т. 4, допълнено с решение по протокол № ЕС-Г-56/07.09.2021 г., т. 11 от дневния ред. Възражението не е уважено, тъй като с проекта трафопостът е предвиден да се изгради в ПИ с идентификатор 68134.1970.2098, в границите на новия УПИ I-2098 „за жс, трафопост“, кв. 10, м. „Ботаническа градина“, предвид което не се засяга имота на жалбоподателя и при разполагането му са спазени изискванията на чл. 42 във връзка с чл. 91, ал. 1, изр. второ от ЗУТ. Становището е разгледано и е прието, че е уважено с проекта. Направени са служебни предложения в ПР да се нанесат устройствените зони, да се уеднакви запис на УПИ I в докладната част, обяснителната записка и графичната част на проекта и да се котира уличната регулация в ПРЗ.

Със заявление с вх.№ САГ16-ГР00-2414-[16]/06.07.2021 г. е внесен допълнен съобразно указанията на ОЕСУТ проект за ПУП-ПРЗ и с вх.№ САГ16-ГР00-2414-[17]/29.10.2021 г. е представено съгласие от новия собственик на имота – предмет на плана.

Със заявления с вх.№ № САГ16-ГР00-2414-[19]/07.12.2021 г. и САГ16-ГР00-2414-[20]/14.12.2021 г. е внесен допълнен проект за ПУП-ПРЗ.

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

Заявлението за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.2098 по ККР, м. „Ботаническа градина“, което се доказва от представените документи за собственост и скица от СГКК-София.

Действащият план за улична регулация в обхвата на разработката е одобрен с Решение № 631 по Протокол № 77 от 18.11.2010 г. на СОС и Решение № 55 по Протокол № 82 от 27.01.2011 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Имотът – предмет на плана, представлява неурегулиран поземлен имот, който граничи с действаща улична регулация.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.2098 по реда на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, като за частта от имота в устройствена зона „ЖмЗ“ се обособява нов УПИ I-2098 „за жс, трафопост“, кв. 10, м. „Ботаническа градина“.

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет и Приложение към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО, поземлен имот с идентификатор 68134.1970.2098 попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖмЗ), съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 15%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,3; минимална озеленена площ 80% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт); максимална кота било 8,5м. и в устройствена зона „Терени за специални зелени площи“ (Тзсп) – мин. озеленяване 60%. Новият УПИ се урегулира по границата на устройствена зона „ЖмЗ“.

Конкретното предназначение на новия УПИ „за жс, трафопост“ съответства на устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – „ЖмЗ“ по ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет.

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ се осигурява чрез новопредвидената улична регулация – създава се нова улица от о.т. 20 до о.т. 23, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Видно от проекта за плана за застрояване и приложената към него обяснителна записка, в нов УПИ I-2098 „за жс, трафопост“, кв. 10, м. „Ботаническа градина“ се предвижда изграждането на комплексно застрояване с група от двуетажни сгради с Н=7.0м и максимална кота било 8,5м.

Планът за застрояване е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица. Проектът е изработен в съответствие с изискванията на чл. 33 от ЗУТ относно разстоянията между жилищните сгради в един УПИ и чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване.

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

Показателите на застрояване в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените параметри отговарят на предвидените по ОУП на СО. Предвиденото застрояване в зона по т. 7 съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е съобразено с максимално допустимите устройствени показатели, а височината на застрояването отговаря на максимално допустимата кота било.

Предвиденото застрояване е съобразено с нормите на зона „ЖмЗ“ по ОУП на СО/2009г., спазвайки устройствените показатели. С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

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

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, внесенят проект е съобщен на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане, 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 улица – обект на публична общинска собственост.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 и чл. 33, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-69/24.09.2019 г., т. 7, № ЕС-Г-36/15.06.2021 г., т. 4, № ЕС-Г-56/07.09.2021 г., т. 11 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

X

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Вр.И.Д Директор дирекция „ТП“

Урб. Златко Терзиев – Началник отдел „УП“

Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Цв. Римпова – главен експерт в отдел „УП“

Арх. Теодора Моева – главен експерт в отдел „УП“

Христина Златковска – гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,  
http://www.sofiacouncil.bg

### ПРОЕКТ

#### РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет  
от ..... Година

**ЗА:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за създаване на нов УПИ I-2098 „за жс, трафопост“, кв. 10, ПИ с идентификатор 68134.1970.2098 и план за улична регулация (ПУР) за откриване на нова улица от о.т.20 до о.т.23, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. №САГ16-ГР00-2414/17.06.2016 г. за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.1970.2098, кв. 10, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“.

Към заявлението са приложени: задание за проектиране, пълномощно, мотивирано предложение, скица за ПИ с идентификатор 68134.1970.2098, издадена от СГКК-София, нотариален акт № 166, том I, рег. № 2683-А, дело №146 от 2003 г. за имот с пл. № 2098, нотариален акт № 27, том V, рег. № 4302, дело № 775 т 12.07.2007 г.

Със заявление вх. №САГ16-ГР00-2414-[1]/17.06.2016 г. е внесено ново мотивирано предложение, съгласно което имотът се урегулира само в границите на устройствена зона „ЖмЗ“.

Със заповед № РА50-760/29.12.2016 г. на Главния архитект на Столична община е разрешено изработване на ПУП – ПРЗ в териториален обхват: ПИ с идентификатор 68134.1970.2098, кв. 10, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“ и е одобрено задание за проектиране. Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Витоша“ и до заявителя с писмо с изх. № САГ16-ГР00-2414-[2]/05.01.2017 г.

Със заявление с вх.№ САГ16-ГР00-2414-[3]/29.01.2019 г. е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ за създаване на нов УПИ I-2098 „за жс и трафопост“, кв. 10, м. „Ботаническа градина“, ПИ с идентификатор 68134.1970.2098 и план за улична регулация за нова улица от о.т.20 до о.т.23, с приложена обяснителна записка и извадка от действащ подробен устройствен план.

С изх. № САГ16-ГР00-2414-[4]/28.02.2019 г. е изпратено уведомително писмо до заявителите с посочени нередовности в проекта и придружаващите го документи.

*Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.*

Със заявление вх. №САГ16-ГР00-2414-[5]/28.02.2019 г. е внесен преработен и допълнен проект за ПУП.

Проектът е изпратен до Главния архитект на район „Витоша“ за обявяване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ16-ГР00-2414-[6]/08.03.2019 г. С писмо изх. № РВТ17-ВК08-132-[8]/03.07.2019 г. Главният архитект на район „Витоша“ е удостоверил обявяването на проекта, като в законоустановения срок е постъпило 1 брой становище с вх. № РВТ17-ВК08-132-[7]/22.05.2019 г. от акад. Юлиан Ревалски – председател на Българска академия на науките, с приложен АДС № 6510 за терен от 306.8 дка – редуцирана площ на Ботаническа градина – БАН и скица на ПИ с идентификатор 68134.1970.144 с площ 302 282 кв. м., НТП: Ботаническа градина. Приложени са разписан лист, обявления до заинтересованите лица и документация, удостоверяваща извършената процедура.

Проектът и постъпилото становище са разгледани на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-69/24.09.2019 г., т. 7 от дневния ред. Становището е уважено и са направени служебни предложения кръстовището при о.т. 23 да се проектира като Т-образно, без засягане на целостта на територията на Ботаническата градина; да се предвиди отреждане на функция за новопредвидения УПИ и в проекта в част ПЗ да се нанесе височина на новопроектираните сгради. Решено и след изпълнение на служебните предложения, преработеният проект да се изпрати за съобщаване в район „Витоша“ на основание чл.128, ал.10 от ЗУТ, като на основание чл. 12 от ЗУЗСО за проекта да се проведе обществено обсъждане.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2414-[8]/09.10.2019 г. е внесен преработен и допълнен проект за ПУП съгласно решението на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-69 от 24.09.2019 г., т. 7 от дневния ред.

Преработеният проект е изпратен с писмо изх. № САГ16-ГР00-2414-[9]/17.10.2019 г. в район „Витоша“ за извършване на процедура по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

С писмо на район „Витоша“ № САГ16-ГР00-2414-[10]/13.03.2020 г. съобщеният проект е върнат в НАГ с уведомление, че е приключила процедурата по съобщаването и има постъпили един брой възражение с вх. № РВТ17-ВК08-132-[11]/23.12.2019 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.1970.2073 и един брой становище с вх. № РВТ17-ВК08-132-[12]/27.12.2019 г. от акад. Юлиан Ревалски – председател на БАН.

Със заявление № САГ16-ГР00-2414-[12]/21.04.2020 г. е внесен проект за ПУП, изработен върху актуална кадастрална основа съгласно указателно писмо №САГ16-ГР00-2414-[11]/07.04.2020 г.

Проект е изпратен в район „Витоша“ на основание чл. 12 от ЗУЗСО за провеждане на обществено обсъждане с писмо изх. № САГ16-ГР00-2414-[13]/26.05.2020 г.

С писмо № САГ16-ГР00-2414-[14]/13.11.2020 г. от главния архитект на район „Витоша“ е изпратена заповед № РВТ20-РД09-98/05.11.2020 г. на кмета на района с уведомление, че е проведено обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО. С писмо № САГ16-ГР00-2414-[15]/13.05.2021 г. от район „Витоша“ са приложени документи и доказателства относно общественото обсъждане, при провеждането на което не са постъпили възражения.

По преписката са представени: съгласуван проект и изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ-1769/11.05.2016 г., съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 27.01.2017 г., документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – декларация за липса на съществуваща дървесна растителност, заверена от отдел „БДПП“ – НАГ на 05.03.2019 г., удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР с № 25-222199/17.12.2018 г. и становище № 5114-3292/25.05.2018 г. на Директора на РИОСВ-София относно необходимостта от извършване на екологична оценка.

Проектът и постъпилите становище и възражение са разгледани от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-36/15.06.2021 г., т. 4, допълнено с решение по протокол № ЕС-Г-56/07.09.2021 г., т. 11 от дневния ред. Възражението не е уважено, тъй като с проекта трафопостът е предвиден да се изгради в ПИ с идентификатор 68134.1970.2098, в границите на новия УПИ I-2098 „за жс, трафопост“, кв. 10, м. „Ботаническа градина“, предвид което не се засяга имота на жалбоподателя и при разполагането му са спазени изискванията на чл. 42 във връзка с чл. 91, ал. 1, изр. второ от ЗУТ. Становището е разгледано и е прието, че е уважено с проекта. Направени са служебни предложения в ПР да се нанесат устройствените зони, да се уеднакви запис на УПИ I в докладната част, обяснителната записка и графичната част на проекта и да се котира уличната регулация в ПРЗ.

Със заявление с вх.№ САГ16-ГР00-2414-[16]/06.07.2021 г. е внесен допълнен съобразно указанията на ОЕСУТ проект за ПУП-ПРЗ и с вх.№ САГ16-ГР00-2414-[17]/29.10.2021 г. е представено съгласие от новия собственик на имота – предмет на плана.

Със заявления с вх.№ № САГ16-ГР00-2414-[19]/07.12.2021 г. и САГ16-ГР00-2414-[20]/14.12.2021 г. е внесен допълнен проект за ПУП-ПРЗ.

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

Заявлението за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.2098 по ККР, м. „Ботаническа градина“, което се доказва от представените документи за собственост и скица от СГКК-София.

Действащият план за улична регулация в обхвата на разработката е одобрен с Решение № 631 по Протокол № 77 от 18.11.2010 г. на СОС и Решение № 55 по Протокол № 82 от 27.01.2011 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Имотът – предмет на плана, представлява неурегулиран поземлен имот, който граничи с действаща улична регулация.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.2098 по реда на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, като за частта от имота в устройствена зона „ЖмЗ“ се обособява нов УПИ I-2098 „за жс, трафопост“, кв. 10, м. „Ботаническа градина“.

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет и Приложение към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО, поземлен



имот с идентификатор 68134.1970.2098 попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖмЗ), съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 15%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,3; минимална озеленена площ 80% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт); максимална кота било 8,5м. и в устройствена зона „Терени за специални зелени площи“ (Тзсп) – мин. озеленяване 60%. Новият УПИ се урегулира по границата на устройствена зона „ЖмЗ“.

Конкретното предназначение на новия УПИ „за жс, трафопост“ съответства на устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – „ЖмЗ“ по ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет.

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ се осигурява чрез новопредвидената улична регулация – създава се нова улица от о.т. 20 до о.т. 23, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Видно от проекта за плана за застрояване и приложената към него обяснителна записка, в нов УПИ I-2098 „за жс, трафопост“, кв. 10, м. „Ботаническа градина“ се предвижда изграждането на комплексно застрояване с група от двуетажни сгради с Н=7.0м и максимална кота било 8,5м.

Планът за застрояване е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ и чл. 32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица. Проектът е изработен в съответствие с изискванията на чл. 33 от ЗУТ относно разстоянията между жилищните сгради в един УПИ и чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване.

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

Показателите на застрояване в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените параметри отговарят на предвидените по ОУП на СО. Предвиденото застрояване в зона по т. 7 съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е съобразено с максимално допустимите устройствени показатели, а височината на застрояването отговаря на максимално допустимата кота било.

Предвиденото застрояване е съобразено с нормите на зона „ЖмЗ“ по ОУП на СО/2009г., спазвайки устройствените показатели. С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

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

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 и е проведено обществено обсъждане, 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 улица – обект на публична общинска собственост.

**Правно основание:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 и чл. 33, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-69/24.09.2019 г., т. 7, № ЕС-Г-36/15.06.2021 г., т. 4, № ЕС-Г-56/07.09.2021 г., т. 11 от дневния ред.

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация (ПР) на м. „Ботаническа градина“, кв.10 за създаване на нов УПИ I-2098 „за жс, трафопост“ и нова улица от о.т.20 до о.т. 23, район „Витоша“, по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект;

2. План за застрояване (ПЗ) за нов УПИ I-2098 „за жс, трафопост“, кв. 10, м. „Ботаническа градина“, район „Витоша“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседните 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 или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.*

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ ([sofia-agk.com](http://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 .... 2022 г., Протокол № .. от ....2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция  
на  
Дирекция  
на  
„Правно-  
обслужване“  
към  
Направление  
„Архитектура и  
градоустройство“

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ  
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев - Вр.И.Д. Директор дирекция „ТП“  
Урб. Зл. Терзиев - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Цв. Римпова - главен експерт в отдел „УП“  
Арх. Теодора Моева - главен експерт в отдел „УП“  
Христина Златковска - гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“