



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

### РЕШЕНИЕ № 5 2

на Столичния общински съвет

от 27.01.2022 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”.

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 от 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 ССПКККР 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 КККР, 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.

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

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ 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 27.01.2022 г., Протокол № 46, точка 9 от дневния ред,

по доклад № СОА22-ВК66-232/1/14.01.2022 г. и е подпечатано с  
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*