



СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

**РЕШЕНИЕ № 663**

на Столичния общински съвет

от 20.12.2012 година

За подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване и работен устройствен план за кв.86, УПИ I-за жс, УПИ II-654-за жс, офиси и магазини и УПИ III-671 - за жс, офиси и магазини, за създаване на нови УПИ I-44 - за офиси и магазини, УПИ II-654 - за офиси и магазини и УПИ III-2188 - за офиси и магазини; изменение на улична регулация от о.т.265 до о.т.1017в, местност „Манастирски ливади - запад”, Район „Витоша”.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община са постъпили заявления вх. № ГР-70-00-957/11.11.2008 г. от „Венчър България” ЕАД, собственик на УПИ III-671, с искане за даване на съгласие за изработване на подробен устройствен план.

Към заявлението са приложени: пълномощно, нотариален акт № 2, том I, рег.№ 482, дело №1/18.01.2008 г., скица и мотивирано предложение.

Заявлението с приложените към него доказателства е разгледано, заедно със становищата на отделите на НАГ, като е издадено разрешение № ГР-70-00-957/10.02.2009 г. от главния архитект на София, с което е допуснато да се изработи подробен устройствен план - изменение на план за застрояване и работен устройствен план.

Със заявление вх. № ГР-70-00-957/27.04.2009 г. са внесени проекти за одобряване на ИПРЗ и РУП за УПИ I-за жс, УПИ II-654 и УПИ III-671 - за жилища, офиси и магазини, кв.86, с обяснителна записка и извадка от действащия ПУП.

Представени са съгласувани проекти от „ЧЕЗ Разпределение България” АД на 28.04.2009 г. и „Софийска вода” АД с писмо № ТУ-2102/15.04.2009 г., както и експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от Дирекция „Зелена система” СО на 07.05.2009 г.

Проектът е съобщен по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ, като съгласно писмо рег. № 6602-2186/26.06.2009 година на главния архитект на Район „Витоша”, възражения не са постъпили.

Изработеният проект е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-72/07.07.2009 г., т.48, като е направено служебно предложение да се прецизира линията на застрояване към бул. „България”, съгласно изискванията на чл.26, ал.1, т.2 от ЗУТ и коригирания проект да се обяви по чл.128, ал.10 от ЗУТ.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община са постъпили две възражения по изработения проект, а именно: възражение № ГР-70-00-957/22.07.2009 г. от „Евросервиз Тандер” ЕООД, като собственик на УПИ I-за жс и възражение № ГР-70-00-957/22.07.2009 г. от „Кар Бенч ТД” ЕООД, собственик на УПИ II-654. Към възраженията има приложени документи за собственост, скици и мотивирано предложение за ИПРЗ.

Възраженията са разгледани и уважени с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-92/13.10.2009 г., т.12, като е направено служебно предложение, проекта да се преработи в съответствие с приложеното заснемане на дървесната растителност, да се съгласува с експлоатационните предприятия и се измени уличната регулация на ул. „Бяло поле”.

Внесен е коригиран проект. Същият е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-112/01.12.2009 г., т.37, като е върнат, тъй като не са изпълнени всички изисквания по предходното решение на ОЕСУТ.

Допълнително е представен преработен проект, който е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-14/09.02.2010 г., т.39, като е направено служебно предложение в УПИ „за жилищно строителство” дълбочината на застрояване да се ограничи по смисъла на чл.31, ал.5 от ЗУТ и след корекции по същото проекта да се обяви по чл.128, ал.10 от ЗУТ.

Проектът е коригиран като отреждането „за жилищно строителство” е отпаднало по желание на всички собственици.

Проектът е съобщен по реда на чл.128, ал.10 от ЗУТ, като съгласно писмо рег. № 6602-2186/13.05.2010 г. на главния архитект на Район „Витоша”, възражения не са постъпили, но със същото информира, че за имот № 44, съставляващ УПИ I от кв.86 има неприключила преписка за възстановяване на земеделски имот по Решение № 6411/07.06.2001 г. на поземлена комисия - община „Витоша” и акт за държавна собственост № 3296/30.01.1976 г.

С молба вх. № ГР-70-00-957/21.05.2010 г. е представен препис от влязло в сила на 12.06.2008 г. определение по гр.д. № 12711/2006 г. на СРС, ГК, 29 състав, с което е прекратено производството по делото, образувано по отрицателен установителен иск.

Проектът е съгласуван от отделите на НАГ, разгледан е и е приет от ОЕСУТ с протокол на № ЕС-Г-58/15.06.2010 г., т.14, като е направено служебно предложение, в съответствие със становище на отдел „Комуникации и транспорт”, тротоара към кв.86 на ул. „Бяло поле” да се увеличи на 1.50 м и се покажат рамките на подземните гаражи.

С решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-54/28.06.2011 г., т.47 е коригирано предходното решение, с оглед направено служебно

предложение, а именно: да се изпълнят условията на чл.201, ал.3 от ЗУТ по отношение на УПИ I и IV, проекта да се приведе в съответствие с влязлата в сила кадастрална карта на Район „Витоша”; да се приложат доказателства по изпълнението на т.12 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО по отношение на процента за озеленена площ, както и да се докажат необходимите паркоместа, съгласно изискванията на чл.43 от ЗУТ, като след изпълнение на същото, проекта да бъде разгледан от ОЕСУТ.

С писмо № ГР-70-00-957/18.07.2011 г. заявителите са уведомени за решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № ГР-70-00-957/27.04.2009 г. допълнително е внесен преработен върху влязлата в сила кадастрална карта и коригиран в съответствие с решението на ОЕСУТ проект.

Коригираният проект изпратен за обявяване по реда на чл.128, ал.10 от ЗУТ, след решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-90/08.11.2011 г., т.19.

Проектът е съобщен по реда на чл.128, ал.10 от ЗУТ, като съгласно писмо рег. № 66-02-2186/7/18.01.2012 г. на главния архитект на Район „Витоша”, възражения не са постъпили.

Допълнително са представени: удостоверение № 9400-1709/18.04.2012 г. от кмета на Район „Витоша”, скици от СГКК за поземлени имоти с идентификатори 68134.1933.44 и 68134.1933.671, заповед № КД-14-22-323/21.04.2012 година на началника на СГКК-София, протокол за трасиране, означаване и координиране поземлени имоти с идентификатори 68134.1933.671 и 68134.1933.2188, протокол № 41437/08.12.2011 г., скица от СГКК за поземлени имоти с идентификатори 68134.1933.2188 и комбинирана скица за пълна или частична идентичност.

Проектът е приет от ОЕСУТ по реда на чл.128, ал.7 от ЗУТ с решение по протокол № ЕС-Г-57/17.07.2012 г., т.24, допълнено с решение по протокол № ЕС-Г-79/06.11.2012 г., т.19, като е предложено да бъде изпратен в СОС за одобряване на основание чл.21, ал.7 от ЗОС след изпълнение на служебното предложение, а именно същия да се коригира, като отпадне едноетажното застрояване в северозападната част на УПИ II-654 и УПИ I-44 към улица о.т.255-о.т.266.

Представен е коригиран с лилав цвят проект.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Настоящото административното производство е иницирано от заинтересовано лице по смисъла на чл.135, ал.1, във връзка с чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ, а именно „Венчър България” ЕАД, собственик на УПИ III-671 - предмет на изменението, съгласно нотариален акт № 2, том I, рег. № 482, дело № 1/18.01.2008 г. Въз основа на същия документ за собственост лицето е вписано като такова в приложените скици от СГКК за поземлен имот с идентификатор 68134.1933.671.

С изработеният подробен устройствен план се предвижда изменение на плана за регулация и застрояване освен на УПИ III-671 - собственост на заявителя и на УПИ I-за жс и УПИ III-671-за жилища, офиси и магазини.

Съгласие с исканото изменение от страна на собствениците на УПИ I-за жс и УПИ III-671-за жилища, офиси и магазини - „Евросервиз Тандер” ЕООД и „Кар Бенч ТД” ЕООД е налице, което обстоятелство се установява от подадените от същите лица възражения при съобщаване на проекта, с приложено мотивирано предложение, които са уважени от ОЕСУТ.

Собствениците на УПИ I-за жс и УПИ III-671-за жилища, офиси и магазини са доказали това си качество с приложените към възраженията документи за собственост.

Предвид горното, „Евросервиз Тандер” ЕООД и „Кар Бенч ТД” ЕООД са доказали качеството си на заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1, във връзка с ал.2, т.1 от ЗУТ.

С оглед изложеното е доказано основанието за одобряване на ИПРЗ по чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ - съгласие на всички собственици на имоти по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ.

Действащият план за регулация на кв.86, м. „Манастирски ливади – запад” - предмет на изменението, е одобрен със заповед № РД-09-50-66/10.02.1999 г. на Главния архитект на София, а кадастрална карта за Район „Витоша” е одобрена със заповед № РД-18-68/02.12.2010 година на изпълнителния директор на АГКК.

Одобряването за първи път на кадастрална карта за територията и във връзка с изискването на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ ИПР да се изработват върху действаща такава се обосновава промяна в устройствените условия, при които е изработен действащия ПУП и основание за изменението му по чл.134, ал.2, във връзка с ал.1, т.1 от ЗУТ.

След започване на административното производство кадастралната карта за поземлен имот с идентификатор 68134.1933.671 - предмет на плана, е изменена със заповед № КД-14-22-323/21.04.2012 г. на началник на СГКК-София, като в границите на УПИ III-671-за жилища, офиси и магазини е създаден нов имот с идентификатор 68134.1930.2188.

Предвид горното е налице основанието за одобряване на ИПР по чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ - изменение на кадастрална карта за територията.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец и приложено мотивирано предложение, допуснато е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

С предложения проект се предвижда изменение на плана за регулация, с оглед създаване на нови УПИ I-44 -за офиси и магазини, УПИ II-654 - за офиси и магазини и УПИ III-2188 - за офиси и магазини, като същите се урегулират по имотни граници, съобразно влязлата в сила кадастрална карта за територията, в съответствие с чл.17, ал.1 от ЗУТ.

Изменението на профила на улица от о.т.265 до о.т.1017в се налага с цел спазване на разпоредбата на чл.115, ал.3, т.5 от Наредба № 2 от 29.06.2004 година за планиране и проектиране на комуникационно - транспортните системи на урбанизираните територии, с което се засягат имоти частна собственост.

Предвиденото с проекта урегулиране на улица е мероприятие от публичен характер, съгласно чл.21, ал.1 от ЗОС, поради което компетентен да одобри проекта за ИПРЗ и РУП, в случая на основание чл.21, ал.7 от ЗОС, е Столичният общински съвет. Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ.

Изменението на действащия план за застрояване се налага във връзка с настъпили съществени промени в устройствените условия, при които е бил съставен при които е бил съставен същия - действащият ПУП е одобрен със заповед № РД-50-09-66/10.02.1999 г. на Главния архитект на СО, т.е. при действието на ЗТСУ и актовете по прилагането му.

Предвид горното е налице основанийето за одобряване на ИПЗ по чл.134, ал.2, във връзка с ал.1, т.1 от ЗУТ.

Проектът цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

По действащият ОУП на СО имотите - предмет на плана попадат в „Смесена многофункционална зона" („Смф"). Предвиденото застрояване в УПИ I-44, УПИ II-654 и УПИ III-2188 на офиси и магазини е допустимо в тази устройствена зона, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

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

Работният устройствен план се изработва едновременно с ИПЗ на основание чл.113, ал.1 и 5 от ЗУТ и на основание чл.113, ал.2 от ЗУТ поради предвиденото в обхвата на ИПЗ свързаното такова в повече от два УПИ.

С РУП е определено разположението и очертаването на сградите в план. Котирани са минимално изискуемите разстояния.

Новопредвиденото застрояване в УПИ I-44-за офиси и магазини, УПИ II-654-за офиси и магазини и УПИ III-2188-за офиси и магазини е свързано на страничната им регулационна линия, като калканните стени се покриват изцяло в хоризонтално и вертикално отношение, съгласно изискването на чл.21, ал.2, изр.1 от ЗУТ.

Спазени са изискванията за разстояния.

УПИ II-654-за офиси и магазини и УПИ III-2188-за офиси и магазини са ъглови УПИ по смисъла на чл.27, ал.1 от ЗУТ и няма граница към дъно.

Спазено е изискването по чл.27, ал.2 от ЗУТ за отстъпване на линията на застрояване от пресечената точка на уличните регулационни линии на УПИ II-654-за офиси и магазини и УПИ III-2188-за офиси и магазини най-малко на 2 м.

Прилежащата на УПИ I-44-за офиси и магазини и УПИ III-2188-за офиси и магазини улица, а именно бул. „България”, е от първостепенната улична мрежа, втори клас, предвид което и на основание чл.26, ал.1, т.2 от ЗУТ застрояването е на разстояние 5 м. от уличната регулационна линия, с което изискванията на закона са спазени.

Спазени са и изискванията за разстояние от уличната регулационна линия и по отношение на УПИ II-654-за офиси и магазини, тъй като прилежащите му улица, а именно ул. „Бяло поле” е от първостепенната улична мрежа, трети клас и застрояването е котираното на разстояние 3 м. от уличната регулационна линия, в съответствие с чл.26, ал.1, т.3 от ЗУТ.

Спазено е изискуемото по чл.32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ разстояние през улица.

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

Гарирането е осигурено в границите на нови УПИ I-44-за офиси и магазини, УПИ II-654-за офиси и магазини и УПИ III-2188-за офиси и магазини - предвидени са подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл.43, ал.1 от ЗУТ.

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

Изпълнени са изискванията в мотивираното предписание за съгласуване на проекта с експлоатационните дружества.

Спазено е изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, което се установява от представените експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата растителност, заверени от Дирекция „Зелена система” СО.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.7 от ЗОС, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл.136, ал.1, във връзка с чл.134, ал.2, т.2 и т.6 и ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.113, ал.2, ал.4 и ал.5, чл.21, ал.2, изр.1, чл.27, ал.1, ал.2 и ал.3, чл.32, ал.1 и ал.3, чл.26, ал.1, т.2 и т.3 от ЗУТ, чл.43, ал.1 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.17, ал.1 от ЗУТ, чл.115, ал.3, т.5 от Наредба № 2 от 29.06.2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, т.12 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-72/07.07.2009 г., т.48, № ЕС-Г-92/13.10.2009 г., т.12, № ЕС-Г-112/01.12.2009 г., т.37, № ЕС-Г-14/09.02.2010 г., т.39, № ЕС-Г- 58/15.06.2010 г.,

т.14, № ЕС-Г-54/28.06.2011 г., т.47, № ЕС-Г-90/08.11.2011 г., т.19, № ЕС-Г-37/15.05.2012 г., т.27 и № ЕС-Г-57/17.07.2012 г., т.24, №ЕС-Г-79/06.11.2012 г., т.19

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на плана за регулация за кв.86, УПИ I-за жс, П-654 - за жилища, офиси и магазини и III-671 - за жилища, офиси и магазини, за създаване на нови УПИ I-44 - за офиси и магазини, УПИ П-654 - за офиси и магазини и УПИ III-2188 - за офиси и магазини; изменение на улична регулация от о.т.265 до о.т. 1017в, местност „Манастирски ливади - запад”, по кафявите и зелени линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване на новосъздадени УПИ I-44 - за офиси и магазини, УПИ П-654 - за офиси и магазини и УПИ III-2188 - за офиси и магазини, кв.86, местност „Манастирски ливади-запад”, с корекциите с лилав цвят, съгласно приложения проект.

3. Работен устройствен план за новосъздадени УПИ I-44-за офиси и магазини, УПИ П-654-за офиси и магазини и УПИ III-2188-за офиси и магазини, кв.86, местност „Манастирски ливади - запад”, с корекциите с лилав цвят, съгласно приложения проект.

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 съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл.130, ал.1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл.215 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от обнародването му в Държавен вестник.

Жалбите се подават до Район „Витоша” и се изпращат в Административен съд - София град от отдел „Правен” на Направление „Архитектура и градоустройство” към Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 20.12.2012 г., Протокол № 32, точка 31 от дневния

ред, по доклад № 6602-815/05.12.2012 г. и е подпечатано с официалния  
печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*