



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 699

на Столичния общински съвет

от 27.07.2023 година

За изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват: УПИ LI-73, кв.3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“, ПИ с идентификатор 68134.1945.73 по КККР на район „Витоша“ за образуване на нов УПИ LI-, за озеленяване“, кв. 3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“, район „Витоша“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпил сигнал вх. № САГ19-ДР00-1953/14.11.2019 г. от Сдружение „Национално движение Хан Кубрат“, идентичен с внесения в Столична община вх. № СОА19-НЦ62-1142/14.11.2019 г., за извършване на проверки за принадлежността на поземлен имот с идентификатор 68134.1945.73 към територията на природен парк „Витоша“ и начина на възстановяване на собствеността му. Към сигнала на Сдружение „Национално движение Хан Кубрат“ е представено актуално геодезично заснемане на границата на горската територия в ПИ с идентификатори 68134.1945.73 и 68134.2095.676 по КККР на район „Витоша“.

С писмо изх. № САГ19-ДР00-1953-[2]/06.01.2020 г. сигналът е изпратен до кмета на район „Витоша“ за извършване на проверка на място по представеното геодезическо заснемане на растителността и становище по поставените в сигнала въпроси.

С писма вх. № САГ19-ДР00-1953-[3]/08.02.2020г. и вх. № САГ19-ДР00-1953-[4]/26.03.2020г. от кмета на район „Витоша“ е удостоверено, че е извършен оглед на място в ПИ с идентификатор 68134.1945.73. При огледа е установено наличие на съществуваща дървесна растителност - широколистни, иглолистни дървета, както и самонастанени дървета, храсти и издънкова растителност. В писмото е изразено становище, че наличната растителност следва да бъде запазена, поради непосредствената ѝ близост с ПП „Витоша“, и приобщаването ѝ към парковата среда, както и поради топографския характер на терена и заемането на цялата му площ от висока дървесна растителност. С оглед на тези обстоятелства от кмета на район „Витоша“ е предложено да се извършат процедурите по разрешаване на изменение на подробния устройствен план за промяна на

предназначението на УПИ LI-73, кв. 3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“, ПИ с идентификатор 68134.1945.73, от терен за жилищно застрояване в терен за озеленена площ за широко обществено ползване.

Сигналът и придружаващите документи са разгледани от ОЕСУТ и с решение по протокол № ЕС-Г-15/10.03.2020 г., т.23 от дневния ред е прието предложение да се изпрати писмо до кмета на район „Витоша“, в което да даде мотивирано предложение във връзка с изказаното от него становище за вида на градоустройствената процедура и плана, който да бъде изработен.

С писмо изх. № САГ19-ДР00-1953-[5]/06.04.2020г. до „ГИС-София“ ЕООД е изпратено възлагателно писмо за изработване на мотивирано предложение за изменение на ПУП-ИПРЗ за УПИ LI-73, кв.3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“ в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.1945.73 по КККР на район „Витоша“.

С писмо вх. № САГ19-ДР00-1953-[6]/16.04.2020г. от „ГИС-София“ ЕООД е внесено мотивирано предложение.

По преписката е представено становище на органите по озеленяване, началник на отдел „БДПП“ на НАГ-СО, заверено на дата 02.06.2020 г., съгласно което теренът граничи с ПП „Витоша“ и е наситен както с масиви от храсти и плодни дървета, така и с иглолистна и широколистна, декоративна дървесна растителност в много добро физиологично състояние, засадена в резултат на озеленителни мероприятия, която е неразделна част от екосистемата и пейзажа на парка и следва да се запази. Строителните петна и алейната мрежа до тях, както и осъществяването на транспортен достъп биха засегнали в голяма степен широколистния масив, тъй като поради голямата му гъстота не може да се прецени точния брой на дърветата, които е необходимо да се премахнат.

Със заповед № РА50-489/18.06.2020г. на главния архитект на Столична община служебно е наредено изработването на проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) в обхват УПИ LI-73, кв. 3а, м. „Национален киноцентър-Бояна“, ПИ с идентификатор 68134.1945.73 по КККР на район „Витоша“.

С писмо изх. №САГ19-ДР00-1953-[7]/04.07.2020 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Витоша“ за изпълнение на процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

С писмо вх. №САГ19-ДР00-1953-[8]/29.07.2020 г. от главния архитект на район „Витоша“ са приложени доказателства за съобщаването на заповедта по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Заповедта е оспорена с жалба, по която е образувано адм. дело № 11491/2020г. на АССГ. С определение № 1771/15.03.2021г. и определение № 7303/30.09.2021г., потвърдени с определение № 1235/26.11.2021г. на ВАС, жалбата е оставена без разглеждане, а делото е прекратено.

С писмо вх. № САГ19-ДР00-1953-[11]/31.08.2020 г. по преписката е приложен за одобряване проект за ПУП.

С писма изх. № САГ19-ДР00-1953-[19]/02.06.2022 г. и изх. № САГ19-ДР00-1953-[28]/26.08.2022 г. на главния архитект на Столична община проектът за ПУП е изпратен за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал 3 от ЗУТ.

С писма вх. № САГ19-ДР00-1953-[21]/14.06.2022 г. и вх. № САГ19-ДР00-1953-[30]/23.01.2023 г. от главния архитект на район „Витоша“ са внесени доказателства за съобщаването на проекта, като е удостоверено, че са постъпили три възражения:

- вх. № РВТ20-ДР00-1-[30]/21.12.2020г от собствениците на ПИ 68134.1945.73, възражение вх. № РВТ20-ДР00-1-[25]/18.11.2020 г. и възражение вх. № РВТ20-ДР00-1-[23]/11.11.2020г от собствениците на съседните имоти ПИ с идентификатор 68134.1945.60 и ПИ с идентификатор 68134.1945.83.

По преписката е приложена документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ на НАГ-СО на дата 10.08.2022г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-447-[24]/04.05.2023 г. чрез упълномощено лице от собственика на ПИ с идентификатор 68134.1945.73 допълнително към подаденото възражение е представено заснемане и експертна оценка на съществуващата в имота дървесна растителност, както и мотивирано предложение за застрояване на пет свободностоящи сгради без засягане на съществуващата в имота висока дървесна растителност.

С писмо изх. № САГ19-ДР00-1953-[32]/25.05.2023г. проектът за ИПРЗ, заедно с приложената към преписката документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ на НАГ-СО на дата 10.08.2022г. са изпратени за становище в Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори към Столична община.

Проектът и приложената документация са разгледани на заседание на ПКООСЗГ, проведено на 06.06.2023г.

С писмо вх. № САГ19-ДР00-1953-[33]/15.06.2023г. от ПКООСЗГ е изразено становище в подкрепа на изменението на плана за регулация и застрояване с оглед прилагане на чл.10, ал.4 от ЗУЗСО.

Проектът и постъпилите възражения са разгледани от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ), като с решение по протокол № ЕС-Г-49/04.07.2023г., т.14 от дневния ред възраженията не са уважени, а проектът с приет с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Административното производство е образувано по подаден сигнал от регистрирано сдружение с нестопанска цел и в резултат от извършена служебна проверка - оглед на място в УПИ LI-73, кв. За, м. „Национален

киноцентър - Бояна“ в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.1945.73 по КККР на район „Витоша“.

Съгласно гореописаните доказателства, внесени по административната преписка от кмета на район „Витоша“, както и с оглед отговорността му по провеждане на местната политика на Столична община в рамките на района и в качеството му на орган по управление на зелената система на Столична община съгласно чл.2, ал.1 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община, се обосновава необходимостта от служебно изработване на проект за подробен устройствен план на основание чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ за изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ LI-73, кв. 3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“, от терен за жилищно застрояване в терен за озеленена площ за широко обществено ползване.

Взети са предвид топографския характер на терена и съществуващата висока дървесна растителност, която заема целия имот и следва да бъде запазена, както и непосредствената ѝ близост с ПП „Витоша“, във връзка с което и по целесъобразност е предложено приобщаването ѝ към парковата среда.

Съгласно становище на общинските органи по озеленяване теренът граничи с ПП „Витоша“ и е наситен както с масив от храсти и плодни дървета, така и с иглолистна и широколистна, декоративна дървесна растителност, засадена в резултат на благоустройствени мероприятия, в много добро физиологично състояние, която е неразделна част от екосистемата и пейзажа на парка и следва да се запази. Строителните петна и алейната мрежа до тях, както и осъществяването на транспортен достъп биха засегнали в голяма степен широколистния масив, тъй като поради голямата му гъстота не може да се прецени точния брой на дърветата, които е необходимо да се премахнат.

Действащият подробен устройствен план за УПИ LI-73, кв. 3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“ е одобрен с решение № 444 по протокол № 85 от 09.07.2015 г. на СОС, заповед № РД-09-50- 614/13.11.1997г., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС и решение № 536 по протокол № 48 от 26.09.2013 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ИПР се изменя отреждането и предназначението на УПИ LI-73, кв.3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“, като се образува нов УПИ LI - „за озеленяване“ кв.3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“.

Лицето (изход) до новия УПИ е по действаща улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 от ЗУТ.

По ОУП на СО имотът, предмет на изменението, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с

ограничителни параметри” (ЖмЗ\*) със специфични правила и нормативи, съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Функцията на зоната е „Буфериране на ПП „Витоша”.

Съгласно чл. 10, ал. 4, изр. 1 от ЗУЗСО озеленени площи за широко обществено ползване се предвиждат с подробните устройствени планове в устройствените зони и самостоятелните терени на зелената система по ал.2 и 3. „ЖмЗ\*“ е извън устройствените зони и самостоятелните терени на зелената система, определени в чл. 10, ал. 2 и ал. 3 от ЗУЗСО. С подробни устройствени планове, одобрени от Столичния общински съвет, озеленени площи за широко обществено ползване могат да се отреждат и в други устройствени зони за запазване на съществуващо озеленяване, реализирано извън устройствените зони и самостоятелните терени на зелената система на основание чл. 10, ал. 4, изр. 2 от ЗУЗСО.

Основание за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 10, ал. 4, изр. 2 от ЗУЗСО във връзка с устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 108, ал. 5 от ЗУТ. С проекта за изменение на плана за застрояване в новия УПИ LI „за озеленяване“ се предвижда отпадане на предвиденото по действащ план застрояване предвид новото предназначение на имота.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - служебно нареждане за изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението и е съобщен на заинтересуваните лица. Проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

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 недвижим имот - частна собственост, за озеленяване - обект на публична общинска собственост и на основание чл. 10, ал. 4, изр. 2 от ЗУЗСО.

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. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 10, ал. 4, изр. 2 от ЗУЗСО във връзка с устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 108, ал.5 от ЗУТ, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-11/14.02.2023г., т.23 и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-49/04.07.2023г., т. 14

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**РЕШИ:**

## ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ LI-73, кв.3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“, ПИ с идентификатор 68134.1945.73 по КККР на район „Витоша“ за образуване на нов УПИ LI-„за озеленяване“, кв.3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“ по зелените цифри, текст, щрихи и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване на нов УПИ LI-„за озеленяване“, кв. 3а, м. „Национален киноцентър - Бояна“ за отпадане на предвиденото по предходен план застрояване, съгласно приложения проект.

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“ ([nag.sofia.bg](http://nag.sofia.bg)) 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 чрез район „Витоша“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 27.07.2023 г., Протокол № 81, точка 31 от дневния ред, по доклад № СОА23-ВК66-5104/2/19.07.2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Георги Георгиев*