



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 7 5 5

на Столичния общински съвет

от 25.09.2025 година

За довършване на процедура по одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 68134.903.250 по КККР, за създаване на нов УПИ IV-250 „за ЖС“, кв.10, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“- част юг, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка от о.т.117в до о.т.117г и изменение на профила на алея между кв.9 и кв.10, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг, район „Лозенец“, представляващ неразделна част от плана за регулация и застрояване на м. НПЗ „Хладилника-Витоша“- части север и юг, одобрен с Решение № 254 по Протокол № 17 от 31.05.2012 г. на Столичния общински съвет.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) с вх. № САГ22-ГР00-2504/21.10.2022 г., чрез район „Лозенец“, е постъпило заявление от Рилка Георгиева и Емилия Кринчева, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.903.250 и 68134.903.251 по КККР, с цел образуване на нов УПИ IV-250, 251 „за ЖС“, кв.10, и изменение на прилежаща улична регулация, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг, район „Лозенец“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение - графична част и обяснителна записка; комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР; скици на ПИ с идентификатори 68134.903.250 и 68134.903.251 по КККР, издадени от СГКК-София; 2 бр. удостоверения за наследници; документи за собственост; скица за УПИ IV, издадена от район „Лозенец“.

Служебно по преписката е приложено копие на действащия ПРЗ за м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-части север и юг, одобрен с Решение № 254 по протокол № 17 от 31.05.2012 г. на СОС.

Съгласно цитирания ПУП в кв. 10 е обособен УПИ IV-250, като в т.4.5 от Решението същият е изключен от обхвата на одобряване поради

неприключени съдебни процедури, което прави производството в тази си част недовършено.

Заявителите са информирани за горната фактическа обстановка с писмо с изх. № САГ22-ГР00-2504-[1]/04.11.2022 г., като са дадени допълнителни указания по отношение на необходимите административни процедури.

Със заявление вх.№САГ22-ГР00-2504-[2]/27.02.2023г. от собствениците е приложено Решение от 27.01.2003 г. на СГС по ах.д. № 2324/2000 г., влязло в сила на 11.03.2003 г., с което е обявена за нищожна заповед № РД-09-50-342/11.06.1999 г. на Главния архитект на гр. София по отношение на парцел IV-250, кв. 10, м. „НПЗ Хладилника-Витоша“. Към заявлението е приложено и нотариално заверено пълномощно в полза на Илияна Кирилова.

Съгласно становище на дирекция „ПНО“ - НАГ, с горните писмени доказателства е удостоверено, че висящото съдебно производство в обхвата на УПИ IV-250, кв.10, м. „НПЗ Хладилника-Витоша“ е приключило с влязъл в сила съдебен акт.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-2504-[3]/07.03.2023 г. заявите са уведомени, че с оглед процедиране на настоящата преписка е необходимо собствениците на ПИ 68134.903.250 да подадат изрично искане за прекратяване на висящото административно производство, което представлява неразделна част от Решение № 254 по протокол № 17 от 31.05.2012 г. на СОС, или да продължат процедурата по одобряване на проекта за ПУП за създаване на УПИ IV-250, предвиден с плана.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2504-[4]/17.03.2023 г. възложителите са поискали довършване на процедурата по одобряване на плана за регулация и застрояване по отношение на ПИ с идентификатор 68134.903.250 по КККР, кв. 10, на м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг, район „Лозенец“.

Във връзка с горното с писмо с изх. № САГ22-ГР00-2504-[5]/29.03.2023 г. на заявите е указано, че в случай, че желаят продължаване на производството по одобряване на ПУП, следва да представят предварителен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ със Столична община, тъй като в предвидения УПИ IV-250 попада част от ПИ с идентификатор 68134.903.2617 - общинска публична собственост.

В случай, че с инвестиционното намерение се предвижда регулационните граници на УПИ IV-250 да съвпадат с имотните граници на ПИ 68134.903.250 по КККР, е необходимо да се изработи проект за ПРЗ и изменение на прилежащата улична регулация.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2504-[6]/09.05.2023 г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ПРЗ и ИПУР в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.903.250 по КККР, и свързаното с това изменение на квартали и прилежаща улична регулация, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг,

район „Лозенец“, представен като неразделна част от плана за регулация и застрояване на м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ - части север и юг, одобрен с Решение № 254 по протокол № 17 от 31.05.2012 г. на Столичния общински съвет.

С писмо с изх. САГ22-ГР00-2504-[7]/19.05.2023 г. заявителите са информирани за констатирани пропуски при изработването на подробния устройствен план.

Във връзка с горното със заявление вх. № САГ22-ГР00-2504-[8]/30.05.2023 г. е внесен преработен проект за ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.903.250 по КККР, за създаване на нов УПИ IV-250 „за ЖС“, кв.10, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка от о.т.117в до о.т.117г и изменение на профила на алея между кв.9 и кв.10, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг, район „Лозенец“.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2504-[9]/14.06.2023 г. проектът е изпратен до кмета на район „Лозенец“ за съобщаването му на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.11 от ЗУТ, във връзка с предвиденото изменение на уличната регулация.

С писмо с вх. № САГ22-ГР00-2504-[10]/30.08.2023 г. ПУП е върнат от района след проведените процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законовия срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-71/26.09.2023 г., т.1 от дневния ред, със служебни предложения: да се представи заверена документация за наличната дървесна растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-2504-[11]/20.10.2023 г. копие на протокола е изпратен до заявителите за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2504-[12]/17.04.2024 г. е представено удостоверение № 25-358083-19.12.2023 г. по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-2504-[14]/25.05.2024 г. в изпълнение на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО са приложени за заверка геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност. Документацията е заверена от отдел „БД“ на 03.07.2024 г. със становище „дърво №5 да се компенсира 1:2; дървета №10,11,12 да се компенсира 1:1 в имота, или на място, указано от районната администрация“.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за продължаване на производството за одобряване на проект за ПРЗ за нов УПИ IV-250 „за ЖС“, кв.10, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг, и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация, е направено от заинтересовани лица по чл.131, ал.1, във връзка с ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от Рилка Георгиева и Емилия Кринчева, като собственици на ПИ с идентификатор 68134.903.250 по КKKP на район „Лозенец“, което се установява от приложените по административната преписка документи за собственост и скица.

В настоящото производство са спазени материалноправните разпоредби на ЗУТ, ЗУЗСО и актовете по прилагането им.

Административното производство по одобряване на ПРЗ в частта на кв.10, УПИ IV-250 е проведено като част от производството по одобряване на цялостния план за регулация и застрояване за м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ - части север и юг, одобрен с Решение № 254 по протокол № 17 от 31.05.2012 г. на СОС, попада в териториалния обхват на допускането за изработване на проекта, за него са проведени процедурите по съобщаване на заинтересованите лица по чл.128, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, проведени са съгласувания и проектът е приет от ОЕСУТ.

Предвид горното, доказателствата и мотивите за одобряване на Решение № 254 по протокол № 17 от 31.05.2012 г. на Столичния общински съвет са неразделна част от доказателствата и мотивите за одобряване на настоящия проект за план за регулация и застрояване и ИПУР.

С т.4.5 от Решение № 254/31.05.2012 г. на СОС проектен УПИ IV от кв.10 е изключен от обхвата на одобряване на плана за регулация и застрояване, поради данни за неприключено съдебно производство, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

Към документите по настоящата преписка е представено Решение от 27.01.2003 г. на СГС по ах.д. № 2324/2000 г., влязло в сила на 11.03.2003 г., с което е обявена за нищожна заповед № РД-09-50-342/11.06.1999 г. на Главния архитект на гр.София по отношение на парцел IV-250, кв.10, м. „НПЗ Хладилника-Витоша“, във връзка с което са налице доказателства, че висящото съдебно производство в обхвата на УПИ IV-250, кв.10, м., НПЗ Хладилника-Витоша“, е приключило с влязъл в сила съдебен акт.

Предвид горното с внесения проект и съгласието на собствениците е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряването на плана за регулация и застрояване в частта на УПИ IV-250 от кв.10.

Инвестиционното намерение на възложителите предвижда съвместяване на регулационните граници на УПИ IV с имотните граници

на ПИ 68134.903.250, което е наложило изменение на прилежащата улична регулация в участъка от о.т.117в до о.т.117г и изменение на профила на алея между кв.9 и кв.10.

Отреждането на УПИ IV за имот с идентификатор 68134.903.250 по действащата кадастрална карта е в съответствие с изискването на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ IV-250 „за ЖС“ се осигурява по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Основание за одобряване на плана за регулация е нормата на чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ за имота по КК, чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ по отношение съвместяване на регулационните граници с имотните и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ - съгласие на собствениците на имота.

С плана за застрояване по отношение на УПИ IV-250 „за ЖС“, кв.10, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг, се предвижда свободно стояща жилищна сграда, указана като ниско по характер застрояване, с макс. Н_{кк}=10 м (3 ет.)

Проектът се одобрява при спазване изискванията на чл.31, ал.1 от ЗУТ за изискуемите разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл.31, ал.4 и ал.5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между сградите в съседни УПИ през страничните регулационни граници и дълбочината на основното застрояване, чл.32 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през улица и през дъно.

С проекта за плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и 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.

По действащия ОУП на СО имотът - предмет на плана, попада в урбанизирана територия в „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която предвиденото предназначение на УПИ - „за ЖС“ и ново застрояване са допустими.

С горното са спазени изискванията на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Основание за одобряване на плана за застрояване е нормата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ.

Проектът за ПУП е съобщен на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.11 от ЗУТ, във връзка с предвиденото изменение на уличната регулация, без постъпили възражения.

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.129, ал.1 от ЗУТ, във връзка с §124 от ПЗР на ЗИД ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.129, ал.1 от ЗУТ, §124 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2, чл.15, ал.1, изр. второ, във връзка с чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствена зона (Смф), съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-71/26.09.2023 г., т.1 от дневния ред,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с идентификатор 68134.903.250 по КККР, за създаване на нов УПИ IV-250-„за ЖС“, кв.10, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг, Район „Лозенец“, по границите на имота по кадастрална карта, без частта попадаща в улична регулация, по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация между о.т.117в и о.т.117г и изменение на профила на алея между кв.9 и кв.10, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“ - част юг, Район „Лозенец“, по кафявите линии и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ IV-250-„за ЖС“, кв.10, м. НПЗ „Хладилника-Витоша“-част юг, Район „Лозенец“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица, съгласно приложения проект.

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.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Настоящото решение представлява неразделна част от Решение № 254 по Протокол № 17/31.05.2012 г. на Столичен общински съвет.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление

„Архитектура и градоустройство” (pag.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, във връзка с §124 от ПЗР на ЗИД 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 „Лозенец”, 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 25.09.2025 г., Протокол № 47, точка 15 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-6326/4/10.06.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров