



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 838

на Столичния общински съвет

от 23.10.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-394 „за КОО“, II-111, III-363 от кв.1, м. „в.з. Приплат-разширение-запад“, УПИ I-91,305,390 „за ЖС“, II-284,440 „за ЖС“, VIII-93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 107, 120, 121, 122, 445, 127, 128, 129, 285, 324, 326, 396, 358, 441, 443 „за ЖС“ и УПИ IV-100 „за ЖС“ от кв.21 и УПИ V-1825.101 от кв.1А, м. „в.з. Приплат“ и заличаване на част от алея, разделяща кв.1, м. „в.з. Приплат-разширение-запад“ и кв.21, м. „в.з.Приплат“, Район „Витоша“ - Столична община (ПИ 11394.1825.100, 11394.1825.101, 11394.1825.464, 11394.1825.465, 11394.1825.466, 11394.1825.653, 11394.1825.660, 11394.1825.673, 11394.1825.706 по КККР на с.Владая).

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление № САГ23-ГР00-485/24.02.2023г. от „БЛД Владая“ АД, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I, УПИ II, УПИ III от кв.1, м. „в.з. Приплат-разширение-запад“, УПИ I, II, VIII, IV от кв.21 и УПИ V от кв.1А, м. „в.з. Приплат“ и отпадане на част от алея, която разделя кв.1, м. „в.з. Приплат-разширение-запад“ и кв.21, м. „в.з.Приплат“, с.Владая, Район „Витоша“. Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; документи за собственост; скици за поземлени имоти с идентификатори 11394.1825.464, 11394.1825.465, 11394.1825.466, 11394.1825.653, 11394.1825.100, 11394.1825.101, 11394.1825.679, 11394.1825.668, 11394.1825.677, 11394.1825.673, 11394.1825.91, издадени от СГКК-София; пълномощно и документ за платена такса за административна услуга. Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-349/06.06.2023 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-485-[4]/14.06.2023 г. заповедта е изпратена до заявителите и в район „Витоша“ за съобщаването ѝ по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ. С писмо вх. № САГ23-ГР00-485-[7]/01.09.2023 г.

на главния архитект на Район „Витоша“ са представени доказателства за съобщаване на заповед и е удостоверено, че не са постъпили жалби против същата.

Със заявление вх. САГ23-ГР00-485-[8]/10.01.2024 г. е внесен проект за ПУП-ИПРЗ с искане за одобряването му.

По преписката са представени: съгласуван от „Софийска вода“ АД на 18.08.2024 г. по вх.№ ТУ-4111/18.07.2024 г. проект и изходни данни; съгласуван от „ЕРМ Запад“ ЕАД на 09.08.2023 г. проект; Удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP, издадено от СГKK - гр.София; експертна оценка на съществуваща дървесна растителност в имота, заверена от отдел БД на 06.02.2024 г., със становище: „да не се засяга съществуващата дървесна растителност“; предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ за прехвърляне на правото на собственост в новообразувания УПИ.

Проектът за ПУП е съобщен редовно на основание чл.128, ал.1 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ - ДВ, бр. 49/11.06.2024 г., като видно от писмо вх. № САГ23-ГР00-485-[12]/17.07.2024 г. от главния архитект на Район „Витоша“, с което са върнати доказателства за съобщаването на проекта, в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-56/27.08.2024г., т.8 със следните служебни предложения, като е предложено след изпълнението им да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

Със заявления № САГ23-ГР00-485-[15]/30.10.2024 г. и № САГ23-ГР00-485-[16]/25.03.2025 г. е внесен допълнен проект в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ.

Проектът е преразгледан и приет на заседание на ОЕСУТ - протокол № ЕС-Г-47/17.07.2025г., т.2-допълнителна и е предложено да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното: Искането за одобряване на ПУП-ИПРЗ е направено от заинтересувани лица по смисъла чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от „БЛД ВЛАДЯ“ АД - собственик на ПИ с идентификатори: 11394.1825.466, 11394.1825.653, 11394.1825.100, 11394.1825.101, 11394.1825.660, 11394.1825.679, 11394.1825.668, 11394.1825.677, от „ВЛАДЯ-И“ ЕООД - собственик на ПИ с идентификатори 11394.1825.464 и 11394.1825.465, от „БЛД ХОУМС“ ЕООД 11394.1825.673, 11394.1825.91 по КKKP на Район „Витоша“, съгласно представените документи за собственост.

Действащият регулационен план е одобрен с Решение № 109 по Протокол № 6/14.01.2016г. на СОС, Решение № 153 по Протокол № 30/

06.04.2017 г. на СОС, и Решение № 98 по Протокол № 57/20.02.2014г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед №РД-18-1/03.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С проекта се предвижда изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-394 „За КОО“, II-111, III-363 от кв.1, м. „в.з. Приплат-разширение-запад“, УПИ I-91,305,390 „за ЖС“, II-284,440 „за ЖС“, VIII - 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 107, 120, 121, 122, 445, 127, 128, 129, 285, 324, 326, 396, 358, 441, 443 „за ЖС“ и УПИ IV-100 „за ЖС“ от кв. 21 и УПИ V-1825.101 от кв. 1А, м. „в.з. Приплат“ и заличаване на част от алея, която разделя кв.1, м. „в.з. Приплат-разширение-запад“ и кв.21, м. „в.з. Приплат“, като същите се обединяват за създаване на нов УПИ VIII-100, 101, 464, 465, 466, 653, 660, 673, 706 „за ЖС“, кв.21, м. „в.з. Приплат“; създават се нови пешеходни алеи, разположени по северната граница на ПИ с идентификатори 11394.1825.464 и 11394.1825.465 по КККР и по южната граница на ПИ с идентификатор 11394.1825.466 по КККР.

Лицето /изход/ към улица на новообразувания УПИ се осигурява по действаща и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Предвид обстоятелството, че в нов УПИ VIII се включват имоти, които са собственост на различни лица, за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е представен предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ИПЗ в нов УПИ VIII-100, 101, 464, 465, 466, 653, 660, 673, 706 „за ЖС“ се предвижда изграждането група нови жилищни сгради, разположени комплексно като начин на застрояване и са указани като ниско като характер застрояване - с височина до 7,00 м, при запазване на съществуващото в новообразувания УПИ застрояване.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл.31, ал.1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл.31, ал.4 от ЗУТ за разстоянията между жилищните сгради през страничната регулационна граница, чл.31, ал.5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване и чл.34 от ЗУТ за разстоянието от основното застрояване до страничните регулационни граници и до дъното на УПИ, чл.33 от ЗУТ за спазване на отстояния между жилищните сгради в границите на УПИ и чл.32 от ЗУТ за разстоянията между сградите през улица и през дъно на УПИ.

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

Предвиденото ново застрояване и конкретно предназначение на нов УПИ VIII-100, 101, 464, 465, 466, 653, 660, 673, 706 „за ЖС“ е допустимо в устройствени зони „Жв“ и „Сср“, в които попадат имотите по ОУП на СО, съгласно Решение на СОС № 67, Протокол № 70/14.02.2019 г. и т.8, т.43 от Приложение към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО.

Предвид горното, мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените 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, разрешено 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.

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

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ. Проектът за изменение на плана за регулация предвижда създаване на пешеходна алея през имоти, собственост на физически лица, което налага провеждане на отчуждителна процедура.

Компетентен да одобри ПУП на основание чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС е Столичен общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, чл.129, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ, чл.15, ал.3 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.32, чл.33 и чл.34 от ЗУТ, чл.14, ал.3 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствени категории, съгласно Решение на СОС № 67, Протокол № 70/ 14.02.2019г. и т.8, т.43 от Приложение към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/27.08.2024 г., т.8 от дневния ред и № ЕС-Г-47/17.07.2025г., т.2-допълнителна

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на УПИ I-394 „За КОО“, II-111, III-363 от кв.1, м. „в.з. Приплат-разширение-запад“, УПИ I-91,305,390 „за ЖС“, II-284,440 „За ЖС“, VIII-93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 107,

120, 121, 122, 445, 127, 128, 129, 285, 324, 326, 396, 358, 441, 443 „за ЖС“ и УПИ IV-100 „за ЖС“ от кв.21 и УПИ V-1825.101 от кв.1А, м. „в.з. Приплат“ и заличаване на част от алея, разделяща кв.1, м. „в.з. Приплат-разширение-запад“ и кв.21, м. „в.з.Приплат“ - образуване на нов УПИ VIII-100, 101, 464, 465, 466, 653, 660, 673, 706 „за ЖС“, кв.21, м. „в.з. Приплат“, Район „Витоша“; нови пешеходни алеи, разположени по северната граница на ПИ с идентификатори 11394.1825.464 и 11394.1825.465 по КKKP и по южната граница на ПИ с идентификатор 11394.1825.466 по КKKP, по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване за нов VIII-100, 101, 464, 465, 466, 653, 660, 673, 706 „за ЖС“, кв.21, м. „в.з.Приплат“, Район „Витоша“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения застроителен план 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.

На основание чл.15, ал.7 от ЗУТ разрешение за строеж в нов УПИ VIII-100, 101, 464, 465, 466, 653, 660, 673, 706 „за ЖС“, кв.21, м. „в.з.Приплат“, Район „Витоша“ се издава след представяне на окончателен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ.

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 одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (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 в 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 23.10.2025 г., Протокол № 50, точка 14 от

дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-8249/29.09.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров