



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR
Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО

24.6.2025 г.



X САГ19-ДР00-1953-[47]/24....
РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
<https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Признаване основателност на жалба вх. № РВТ20-ДР00-1-[47]/04.09.23 г. (район „Витоша“), оттегляне на Решение № 699/27.07.2023 г. на Столичния общински съвет и извършване на проверка на проблемни имоти в контактната територия на Природен парк „Витоша“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С писмо с изх.№САГ19-ДР00-1953-[42]/12.11.2024 г. в Столичен общински съвет е представен за разглеждане доклад, регистриран с вх. № СОА23-ВК66-5104-[4]/12.11.2024 г. относно признаване основателност на жалба вх. № РВТ20-ДР00-1-[47]/04.09.23 г. (район „Витоша“), оттегляне на Решение № 699/27.07.2023 г. на Столичния общински съвет и извършване на проверка на проблемни имоти в контактната територия на Природен парк „Витоша“.

С писмо с вх. № САГ19-ДР00-1953-[43]/11.02.2025 г. от СОС (изх. № СОА25-ВК66-1122/06.02.2025 г. на СО), цитираният доклад е върнат в НАГ за препотвърждаване

В тази връзка, на основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) във връзка със заповед № СОА25-РД09-1193/ 03.02.2025 г. на Кмета на СО, изменена и допълнена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на Кмета на СО, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно признаване основателност на жалба вх. № РВТ20-ДР00-1-[47]/04.09.23 г. (район „Витоша“), оттегляне на Решение № 699/27.07.2023 г. на Столичния общински съвет и извършване на проверка на проблемни имоти в контактната територия на Природен парк „Витоша“.

Във връзка с текущото разпределение на внесените доклади за разглеждане от постоянните комисии към Столичния общински съвет, Ви информирам, че част от проектите за подробни устройствени планове, внесени с доклад от главния архитект на Столична община, вече са били обсъждани в съответните комисии при предходни внасяния. По тях са дадени положителни становища, като не е настъпила промяна в съдържанието на материалите, с



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR
Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

изключение на отделни случаи, при които са направени технически редакции, свързани единствено с промени в името на вносителя.

С оглед избягване на повторно разглеждане на идентични материали, предлагам да бъде извършена проверка на **настоящия доклад**, както и на **всички други случаи**, при които:

- няма съдържателни изменения,
- са получени положителни становища от съответните комисии, и
- направените корекции се отнасят единствено до името на

вносителя,

с цел **да не бъдат включвани повторно в дневния ред на постоянните комисии**, освен ако не е предвидено друго с изрично решение на СОС.

Предложението има за цел да улесни и ускори придвижването на административните процедури по издаване на съответните административни актове, с оглед по-ефективното административно обслужване на гражданите

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. План за управление на ПП „Витоша“ – териториално-устройствени несъответствия;
4. Молба за оттегляне на Решение №699 от 27.07.2023 г. на СОС, ведно с приложенията към нея.



1. Доклад САГ19 ДР00
1953.docx



2. Решение САГ19
ДР00 1953_new.doc



3. ПУ - териториални
несъответствия.pdf



4. Молба за
оттегляне на решеи

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=FnSfe_zdH

J8=

ВНОСИТЕЛ:



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR
Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

24.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов - Директор дирекция „ТП“

Милена Иванова - Директор дирекция „ПНО“

арх. Димитър Токов - началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Теодора Моева - гл. експерт в отдел „УП“

инж. Ил. Цановска - гл. експерт в отдел „УП“

Руслана Григорова - гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, [nag.sofia.bg](mailto:office@sofia-agk.com),
office@sofia-agk.com

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ

НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Признаване основателност на жалба вх. № РВТ20-ДР00-1-[47]/04.09.23 г. (район „Витоша“), оттегляне на Решение № 699/27.07.2023 г. на Столичния общински съвет и извършване на проверка на проблемни имоти в контактната територия на Природен парк „Витоша“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпила молба вх. № САГ19-ДР00-1953-[41]/2019/18.09.2024 г. от арх. Фани Василева Данаджиева с искане за оттегляне на Решение № 699/27.07.2023 г. на Столичния общински съвет (СОС).

С Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС е одобрен проект за изменение на план за регулация на УПИ LI-73, кв. За, м. „Национален киноцентър – Бояна“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1945.73 по кадастралната карта и кадастралните регистри (ККР) на район „Витоша“ за образуване на нов УПИ LI-„за озеленяване“, кв. За, м. „Национален киноцентър – Бояна“ и проект за изменение на план за застрояване на нов УПИ LI-„за озеленяване“, кв. За, м. „Национален киноцентър – Бояна“ за отпадане на предвиденото с предходен план застрояване.

Изработването на проекта за изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП), предмет на Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС, е било допуснато служебно със Заповед № РА50-489/18.06.2020 г. на главния архитект на СО, която е издадена по повод сигнал вх. № САГ19-ДР00-1953/14.11.2019 г. от Сдружение „Национално движение Хан Кубрат“ за проверка на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1945.73 и 68134.2095.676 и становище на кмета на район „Витоша“, изразено с писма вх. № САГ19-ДР00-1953-[3]/08.02.2020 г. и вх. № САГ19-ДР00-1953-[4]/26.03.2020 г.

Като основание за одобряване на проекта за изменение на ПУП с Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС са посочени нормите на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и 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.

Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС е обжалвано от собственика на ПИ с идентификатор 68134.1945.73 – арх. Фани Василева Данаджиева, при което е образувано адм. д. № 10868/2023 г. по описа на Административен съд София-град (АССГ), 30-ти състав. С Разпореждане от 29.02.2024 г. като страни по делото са конституирани: жалбоподател – Фани Василева Данаджиева и ответник – Столичен общински съвет. С Протоколно определение от 03.04.2024 г. като ответници по делото освен СОС са конституирани и Димитър Марков и Минко Русинов. Делото не е приключило пред тази съдебна инстанция като е проведено първото му заседание.

С молба вх. № САГ19-ДР00-1953-[41]/2019/18.09.2024 г. арх. Фани Василева Данаджиева е поискала да се признае за основателна подадената от нея жалба и да се оттегли Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС на основание чл. 156 от АПК, тъй като намира изменението на действащия ПУП във връзка с бъдещо отчуждаване на имота ѝ от общината за „недоразумение“.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

По Общия устройствен план (ОУП) на СО ПИ с идентификатор 68134.1945.73, 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.

Предходният ПУП за УПИ LI-73, кв. 3а, м. „Национален киноцентър – Бояна“ е одобрен с Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС, Заповед № РД-09-50-614/13.11.1997 г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение № 85/06.08.2003 г. на СОС и Решение № 536/26.09.2013 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Съгласно чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, основание на одобреното с Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС изменение на ПУП, предвиждането на ПИ с идентификатор 68134.1945.73 за озеленяване би трябвало да е резултат от възникнала нова общинска нужда, която, по смисъла на чл. 21, ал. 1 от ЗОС, не може да бъде задоволена по друг начин. Тъй като с Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС по същество се изменя ПУП, одобрен с Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС, то новата общинска нужда би трябвало да е възникнала след 09.07.2015 г.

Предвижданията на ОУП на СО са идентични при постановяване на Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС и на Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС. Границата на Природен парк (ПП) „Витоша“ не е променяна в тази ѝ част в периода между двете решения на СОС.

Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС е издадено по повод заявление вх. № ГР-94-Д-88/16.06.2008 г. от Фани и Ангела Данаджиеви за създаване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) за собственият им имот (ПИ с идентификатор 68134.1945.73) и предвиждане на застрояване в него. Към онзи момент, ПИ с идентификатор 68134.1945.73 представлява неурегулиран поземлен имот, попадащ в урбанизирана територия по смисъла на Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. В хода на административното производство, с писмо вх. № ЕР-94-Д-88-[1]/03.12.2014 г. е внесена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – експертна оценка на съществуващата растителност и контролно заснемане, заверени от Дирекция „Зелена система“ при СО на 28.11.2014 г. и решение

на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС от **18.11.2014** г. с изискване „ситуирането на строителните петна, транспортният достъп до тях и алейната мрежа да не засягат съществуваща растителност“. Внесения от заявителите проект на ПУП предвижда създаване нов УПИ **LI-73** по имотни граници с изключение на частта от същия, попадаща в устройствена зона „Рпп“ („Природни паркове“, т. 58 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – ПП „Витоша“). Предназначението на новия УПИ **LI-73** „за жилищно строителство“ е възприето през **2015** г. от СОС за допустимо в устройствена зона „Жм3*“, в която попада имотът по ОУП на СО.

Основание за одобряване на проекта за ИПР с Решение № **444/09.07.2015** г. на СОС е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – съществена промяна в общественно-икономическите и в устройствените условия. За такива следва да се приемат възстановяването на собствеността въз основа на реституционното законодателство след промените през **1989** г. и новата Конституция от **1991** г., както и влизането в сила на нов ОУП на СО в началото на **2007** г. и на нова кадастрална карта, одобрена със Заповед № **РД-18-68/02.12.2010** г. и Заповед № **РД-18-41/21.07.2011** г. на изпълнителния директор на АГКК.

Тъй като имотът е контактен с територията на Природен парк (ПП) „Витоша“, което също е посочено в мотивите на Решение № **699/27.07.2023** г. на СОС, влиянието на близостта на парка следва да се обсъди от гледна точка на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и на Закона за опазване на околната среда (ЗООС).

ПП „Витоша“ е защитена територия по смисъла на чл. 5, т. 5 от ЗЗТ. Съгласно чл. 55, ал. 1 от ЗЗТ, за защитените територии се разработват планове за управление (ПУ) при условия и по ред, определени с Наредбата за разработване на планове за управление на защитени територии (НРПУЗТ). Действащият ПУ на ПП „Витоша“ е приет с РМС № **305/22.04.2005** г.

На основание чл. 55, ал. 2 от ЗЗТ, ПУ се актуализират на всеки десет години. ПУ на ПП „Витоша“ не е актуализиран до момента. През **2013** г. е утвърдено задание за актуализация на ПП „Витоша“ от министъра на околната среда и водите и е изработен проект от дружество „Пролесинженеринг“ ООД по възлагане от Дирекция ПП „Витоша“, който все още не е приет. Съгласно чл. 4 от НРПУЗТ, до актуализацията на ПУ се запазват разписаните в него режими и норми за ползване на земи, гори и водни площи, строителство и други дейности.

Актуализацията на ПУ на ПП „Витоша“ се изработва в съществено променени условия след **2005** г., тъй като са налице нов ОУП на СО в сила от **28.01.2007** г., както и нов закон от значение за плана – ЗУЗСО. Съгласно чл. 7 от ЗУЗСО, устройството на ПП „Витоша“ се осъществява съгласно ПУ на парка и въз основа на подробни устройствени планове, изготвени в съответствие с ПУ, при спазване изискванията на действащото законодателство. Освен това, актуализацията на ПУ трябва да се съобрази и с новата кадастрална карта. Това е наложило в проекта за актуализация на ПУ на ПП „Витоша“ да се създаде част „Териториално-устройствени несъответствия по границата на ПП „Витоша“, в която са посочени конкретни ПИ и територии поземлени имоти в район „Витоша“ и район „Панчарево“ на СО, които „следва да бъдат обект на допълнително и детайлно проучване, за вземане на необходимите управленчески решения, свързани с упражняване на правото на собственост и устройственото планиране, при спазване на правилата и нормите, попадащи в приложното поле на Закона за защитените

територии по границата на ПП „Витоша“. Разглежданите проблеми са разнообразни, включително свързани с наличие на действащи ПУП с предвидено застрояване в защитената територия, което е недопустимо. ПИ с идентификатор **68134.1945.73** не е посочен като проблемен в проекта за актуализация на ПУ. Като проблемни са посочени негови съседни имоти, които са в границите на парка с действащи план за регулация и план за застрояване.

Определянето на предвижданията на ПУ на ПП „Витоша“ са извън компетенциите на СО и трябва да бъдат съобразявани от общинската администрация. От компетенциите на общината е да разгледа и прецизира предвижданията на действащите ПУП в контактните територии с парка.

При тази правна и фактическа обстановка се налагат следните изводи:

1. Наличието на нова общинска нужда по смисъла на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и във връзка с чл. 21, ал. 1 от ЗОС не е обосновано в Решение № **699/27.07.2023** г. на СОС. След одобряване на проект на ПУП с Решение № **444/09.07.2015** г. на СОС не са настъпили нови обстоятелства по отношение на разглеждания имот. Действат същите ОУП на СО, ПУ на ПП „Витоша“ и няма съществени промени в растителността върху ПИ с идентификатор **68134.1945.73**, както и в топографията на имота.

2. Проектът на ПУП, одобрен с Решение № **444/09.07.2015** г. на СОС е съобразен със заварената растителност. Спазени са законовите изисквания за преценка и е съобразено допълнителното изискване на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС от **18.11.2014** г. „ситуирането на строителните петна, транспортният достъп до тях и алейната мрежа да не засягат съществуваща растителност“. Освен това, запазването на заварената растителност е предмет на преценка и във фазата на инвестиционното проектиране, съгласно Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО.

3. Предвиденото с Решение № **444/09.07.2015** г. на СОС застрояване в ПИ с идентификатор **68134.1945.73** не е разглеждано като проблемно в процеса на актуализация на ПУ на ПП „Витоша“.

4. Налице са други проблемни имоти и територии по границата на ПП „Витоша“ в район „Витоша“ и в район „Панчарево“, които следва да бъдат проучени и да се предложи решение

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 5, ал. 1 от ЗУТ, чл. 21, т. 11 от ЗМСМА и чл. 156, ал. 1 от АПК, предлагам Столичният общински съвет да вземе решение, с което в хода на производството по адм. д. № **10868/2023** г. по описа на АССТ, 30-ти състав да признае основателността на подадената жалба срещу Решение № **699/27.07.2023** г. на СОС, да оттегли Решение № **699/27.07.2023** г. и да разпорежи проверка на посочените като проблемни имоти при актуализацията на ПУ „Витоша“ в район „Витоша“ и в район „Панчарево“.

24.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов - Директор дирекция „ТП“

Милена Иванова - Директор дирекция „ПНО“

арх. Димитър Токов – началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Теодора Моева – гл. експерт в отдел „УП“

инж. Ил. Цановска - гл. експерт в отдел „УП“

Руслана Григорова – гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“



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

П Р О Е К Т

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет

от година

ЗА: Признаване основателност на жалба вх. № РВТ20-ДР00-1-[47]/04.09.23 г. (район „Витоша“), оттегляне на Решение № 699/27.07.2023 г. на Столичния общински съвет и извършване на проверка на проблемни имоти в контактната територия на Природен парк „Витоша“

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпила молба вх. № САГ19-ДР00-1953-[41]/2019/18.09.2024 г. от арх. Фани Василева Данаджиева с искане за оттегляне на Решение № 699/27.07.2023 г. на Столичния общински съвет (СОС).

С Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС е одобрен проект за изменение на план за регулация на УПИ LI-73, кв. 3а, м. „Национален киноцентър – Бояна“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1945.73 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на район „Витоша“ за образуване на нов УПИ LI-„за озеленяване“, кв. 3а, м. „Национален киноцентър – Бояна“ и проект за изменение на план за застрояване на нов УПИ LI-„за озеленяване“, кв. 3а, м. „Национален киноцентър – Бояна“ за отпадане на предвиденото с предходен план застрояване.

Изработването на проекта за изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП), предмет на Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС, е било допуснато служебно със Заповед № РА50-489/18.06.2020 г. на главния архитект на СО, която е издадена по повод сигнал вх. № САГ19-ДР00-1953/14.11.2019 г. от Сдружение „Национално движение Хан Кубрат“ за проверка на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1945.73 и 68134.2095.676 и становище на кмета на район „Витоша“, изразено с писма вх. № САГ19-ДР00-1953-[3]/08.02.2020 г. и вх. № САГ19-ДР00-1953-[4]/26.03.2020 г.

Като основание за одобряване на проекта за изменение на ПУП с Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС са посочени нормите на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и 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.

Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС е обжалвано от собственика на ПИ с идентификатор 68134.1945.73 – арх. Фани Василева Данаджиева, при което е образувано адм. д. № 10868/2023 г. по описа на Административен съд София-град (АССГ), 30-ти състав. С Разпореждане от 29.02.2024 г. като страни по делото са конституирани: жалбопозител – Фани Василева Данаджиева и ответник – Столичен общински съвет. С Протоколно определение от 03.04.2024 г. като ответници по делото освен СОС са конституирани и Димитър Марков и Минко Русинов. Делото не е приключило пред тази съдебна инстанция като е проведено първото му заседание.

С молба вх. № САГ19-ДР00-1953-[41]/2019/18.09.2024 г. арх. Фани Василева Данаджиева е поискала да се признае за основателна подадената от нея жалба и да се оттегли Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС на основание чл. 156 от АПК, тъй като намира изменението на действащия ПУП във връзка с бъдещо отчуждаване на имота ѝ от общината за „недоразумение“.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

По Общия устройствен план (ОУП) на СО ПИ с идентификатор 68134.1945.73, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкочестотно застрояване, с ограничителни параметри“ (Жм3*) със специфични правила и нормативи, съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предходният ПУП за УПИ LI-73, кв. 3а, м. „Национален киноцентър – Бояна“ е одобрен с Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС, Заповед № РД-09-50-614/13.11.1997 г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение № 85/06.08.2003 г. на СОС и Решение № 536/26.09.2013 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастр (АГКК).

Съгласно чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, основание на одобреното с Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС изменение на ПУП, предвиждането на ПИ с идентификатор 68134.1945.73 за озеленяване би трябвало да е резултат от възникнала нова общинска нужда, която, по смисъла на чл. 21, ал. 1 от ЗОС, не може да бъде задоволена по друг начин. Тъй като с Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС по същество се изменя ПУП, одобрен с Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС, то новата общинска нужда би трябвало да е възникнала след 09.07.2015 г.

Предвижданията на ОУП на СО са идентични при постановяване на Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС и на Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС. Границата на Природен парк (ПП) „Витоша“ не е променяна в тази ѝ част в периода между двете решения на СОС.

Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС е издадено по повод заявление вх. № ГР-94-Д-88/16.06.2008 г. от Фани и Ангела Данаджиеви

за създаване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) за собственият им имот (ПИ с идентификатор **68134.1945.73**) и предвиждане на застрояване в него. Към онзи момент, ПИ с идентификатор **68134.1945.73** представлява неурегулиран поземлен имот, попадащ в урбанизирана територия по смисъла на Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. В хода на административното производство, с писмо вх. № **ЕР-94-Д-88-[1]/03.12.2014** г. е внесена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – експертна оценка на съществуващата растителност и контролно заснемане, заверени от Дирекция „Зелена система“ при СО на **28.11.2014** г. и решение на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС от **18.11.2014** г. с изискване „ситуирането на строителните петна, транспортният достъп до тях и алейната мрежа да не засягат съществуваща растителност“. Внесения от заявителите проект на ПУП предвижда създаване нов УПИ **LI-73** по имотни граници с изключение на частта от същия, попадаща в устройствена зона „Рпп“ („Природни паркове“, т. 58 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – ПП „Витоша“). Предназначението на новия УПИ **LI-73** „за жилищно строителство“ е възприето през **2015** г. от СОС за допустимо в устройствена зона „Жм3*“, в която попада имотът по ОУП на СО.

Основание за одобряване на проекта за ИПР с Решение № **444/09.07.2015** г. на СОС е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – съществена промяна в общественоеикономическите и в устройствените условия. За такива следва да се приемат възстановяването на собствеността въз основа на реституционното законодателство след промените през **1989** г. и новата Конституция от **1991** г., както и влизането в сила на нов ОУП на СО в началото на **2007** г. и на нова кадастрална карта, одобрена със Заповед № **РД-18-68/02.12.2010** г. и Заповед № **РД-18-41/21.07.2011** г. на изпълнителния директор на АГКК.

Тъй като имотът е контактен с територията на Природен парк (ПП) „Витоша“, което също е посочено в мотивите на Решение № **699/27.07.2023** г. на СОС, влиянието на близостта на парка следва да се обсъди от гледна точка на Закона за защитените територии (ЗЗТ) и на Закона за опазване на околната среда (ЗООС).

ПП „Витоша“ е защитена територия по смисъла на чл. 5, т. 5 от ЗЗТ. Съгласно чл. 55, ал. 1 от ЗЗТ, за защитените територии се разработват планове за управление (ПУ) при условия и по ред, определени с Наредбата за разработване на планове за управление на защитени територии (НРПУЗТ). Действащият ПУ на ПП „Витоша“ е приет с РМС № **305/22.04.2005** г.

На основание чл. 55, ал. 2 от ЗЗТ, ПУ се актуализират на всеки десет години. ПУ на ПП „Витоша“ не е актуализиран до момента. През **2013** г. е утвърдено задание за актуализация на ПП „Витоша“ от министъра на околната среда и водите и е изработен проект от дружество „Пролесинженеринг“ ООД по възлагане от Дирекция ПП „Витоша“, който все още не е приет. Съгласно чл. 4 от НРПУЗТ, до актуализацията на ПУ се запазват разписаните в него режими и норми за

ползване на земи, гори и водни площи, строителство и други дейности.

Актуализацията на ПУ на ПП „Витоша“ се изработва в съществено променени условия след 2005 г., тъй като са налице нов ОУП на СО в сила от 28.01.2007 г., както и нов закон от значение за плана – ЗУЗСО. Съгласно чл. 7 от ЗУЗСО, устройството на ПП „Витоша“ се осъществява съгласно ПУ на парка и въз основа на подробни устройствени планове, изготвени в съответствие с ПУ, при спазване изискванията на действащото законодателство. Освен това, актуализацията на ПУ трябва да се съобрази и с новата кадастрална карта. Това е наложило в проекта за актуализация на ПУ на ПП „Витоша“ да се създаде част „Териториално-устройствени несъответствия по границата на ПП „Витоша“, в която са посочени конкретни ПИ и територии поземлени имоти в район „Витоша“ и район „Панчарево“ на СО, които „следва да бъдат обект на допълнително и детайлно проучване, за вземане на необходимите управленчески решения, свързани с упражняване на правото на собственост и устройственото планиране, при спазване на правилата и нормите, попадащи в приложното поле на Закона за защитените територии по границата на ПП „Витоша“. Разглежданите проблеми са разнообразни, включително свързани с наличие на действащи ПУП с предвидено застрояване в защитената територия, което е недопустимо. ПИ с иденти-фикатор 68134.1945.73 не е посочен като проблемен в проекта за актуализация на ПУ. Като проблемни са посочени негови съседни имоти, които са в границите на парка с действащи план за регулация и план за застрояване.

Определянето на предвижданията на ПУ на ПП „Витоша“ са извън компетенциите на СО и трябва да бъдат съобразявани от общинската администрация. От компетенциите на общината е да разгледа и прецизира предвижданията на действащите ПУП в контактните територии с парка.

При тази правна и фактическа обстановка се налагат следните изводи:

1. Наличието на нова общинска нужда по смисъла на чл. 134, ал. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и във връзка с чл. 21, ал. 1 от ЗОС не е обосновано в Решение № 699/27.07.2023 г. на СОС. След одобряване на проект на ПУП с Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС не са настъпили нови обстоятелства по отношение на разглеждания имот. Действат същите ОУП на СО, ПУ на ПП „Витоша“ и няма съществени промени в растителността върху ПИ с идентификатор 68134.1945.73, както и в топографията на имота.

2. Проектът на ПУП, одобрен с Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС е съобразен със заварената растителност. Спазени са законовите изисквания за преценка и е съобразено допълнителното изискване на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС от 18.11.2014 г. „ситуирането на строителните петна, транспортният достъп до тях и алейната мрежа да не засягат съществуваща растителност“. Освен това, запазването на заварената растителност е предмет на преценка и във фазата на инвестиционното проектиране,

съгласно Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО.

3. Предвиденото с Решение № 444/09.07.2015 г. на СОС застрояване в ПИ с идентификатор 68134.1945.73 не е разглеждано като проблемно в процеса на актуализация на ПУ на ПП „Витоша“.

4. Налице са други проблемни имоти и територии по границата на ПП „Витоша“ в район „Витоша“ и в район „Панчарево“, които следва да бъдат проучени и да се предложи решение.

Правно основание: чл. 5, ал. 1 от Закона за устройство на територията, чл. 21, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 156, ал. 1 от Административнопроцесуалния кодекс

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Признава за основателна жалба вх. № РВТ20-ДР00-1-[47]/04.09.23 г. (район „Витоша“) от арх. Фани Василева Данаджиева срещу Решение № 699/27.07.2023 г. на Столичния общински съвет, по която е образувано адм. д. № 10868/2023 г. по описа на АССТ, 30-ти състав.

2. Оттегля Решение № 699/27.07.2023 г. на Столичния общински съвет.

3. Нареща на главния архитект на Столична община до извърши проверка на проблемни имоти, посочени в проекта за актуализацията на Плана за управление на Природен парк „Витоша“ в район „Витоша“ и в район „Панчарево“ и да предложи варианти за решение.

4. Процесуалният представител на Столична община по адм. д. № 10868/2023 г. по описа на АССТ, 30-ти състав да представи по делото настоящото решение с искане за прекратяване при съгласие на останалите ответници.

5. Проверката по т. 3 да се извърши в срок от шест месеца като се представи доклад и мерки за изпълнение.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на ... 2025 г., Протокол № ... от ... 2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Директор на Дирекция

мативно обслужване“ „Правно-нор-
ление към Направ-
градоустройство“ „Архитектура и

14.5.2025 г.

X Милена Иванова
ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:
Арх. Богдана Панайотова - Главен архитект на СО
арх. Стефан Аспарухов - Директор дирекция „ТП“
арх. Димитър Токов - началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
арх. Теодора Моева - гл. експерт в отдел „УП“
инж. Ил. Цановска - гл. експерт в отдел „УП“
Руслана Григорова - гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“