



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

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО

4.4.2025 г.



X САГ21-ГР00-68-[27]/04.04....
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: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1942.1265 – за образуване на нови УПИ VII-1265„за ОО“ и остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7а и остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7б (нов), м. „кв. Бояна“ и изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.632-о.т.676б, район „Витоша“, Столична община.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

С писмо с изх. № САГ21-ГР00-68-[24]/05.10.2023 г. в Столичен общински съвет е представен за разглеждане доклад, регистриран с вх. № СОА23-ВК66-9206/05.10.2023 г. относно одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1942.1265 – за образуване на нови УПИ VII-1265„за ОО“ и остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7а и остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7б (нов), м. „кв. Бояна“ и изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.632-о.т.676б, район „Витоша“, Столична община.

С писмо с вх. № САГ21-ГР00-68-[26]/12.02.2025 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. 1 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет във връзка със заповед № СОА25-РД09-1193/ 03.02.2025 г. на Кмета на СО и 68, ал. 4

*Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
Проект за ИПРЗ и ИПУР - 4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС*



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

чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1942.1265 – за образуване на нови УПИ VII-1265„за ОО“ и остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7а и остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7б (нов), м. „кв. Бояна“ и изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.632-о.т.676б, район „Витоша“, Столична община.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект за ИПРЗ и ИПУР - 4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС
4. ОЕСУТ № ЕС-Г-5/31.01.2023 г., т. 19 от дневния ред
5. ОЕСУТ № ЕС-Г-44/13.06.2023 г., т. 12 от дневния ред.



Доклад 68.docx

1.



ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ 68.docx

2.



ИПРЗ.pdf



ИПУР (3).pdf

3.

3. [ОЕСУТ № ЕС-Г-5/31.01.2023 г.](#)
4. [ОЕСУТ № ЕС-Г-44/13.06.2023 г.](#)

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=FNBAWGHZFBQ>

=

ВНОСИТЕЛ:

4.4.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Вр. И. Д. Главен архитект
на Столична община

*Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
Проект за ИПРЗ и ИПУР - 4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС*



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

4.4.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Вр. И. Д. Главен архитект
на Столична община

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“

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“

Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
Проект за ИПРЗ и ИПУР - 4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС



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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Стефан Аспарухов –Вр.И.Д. Главен архитект на Столична община и
Директор на дирекция „Териториално планиране“ към Направление
„Архитектура и градоустройство“ - Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор **68134.1942.1265** – за образуване на нови УПИ VII-1265„за ОО“ и остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7а и остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7б (нов), м. „кв. Бояна“ и изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.632-о.т.676б, район „Витоша“, Столична община.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ21-ГР00-68/13.01.2021 г. от Деян Киров с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7а, м. „кв. Бояна“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор **68134.1942.1265**, район „Витоша“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-748/21.10.2021 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-68-[3]/25.10.2021г. заповедта е изпратена в район „Витоша“ за изпълнение на процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[5]/26.01.2022г. е внесена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 18.01.2022 г. от отдел „БД“ на НАГ-СО с условие: да не се засяга и уврежда растителност.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[6]/28.01.2022 г. е внесен проект за ПУП-ИПРЗ и ИПУР с искане за одобряването му.

Към заявлението са приложени: съгласуване от „Софийска вода“ АД от 16.12.2021г.; съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на дата 22.12.2021г.; удостоверение изх. № 25-335214-15.11.2021 г. за приемане на проект за изменение на КККР; здравно заключение за съгласуване на проект изх. № РД-259-201/15.12.2021 г. на СРЗИ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[7]/01.03.2022 г. са внесени: изходни данни и съгласуван проект от „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ - 6152/17.11.2021 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[8]/18.03.2022г. и вх. № САГ21-ГР00-68-[9]/28.03.2022 г. са внесени коригирани чертежи.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-68-[10]/01.04.2022г. на главния архитект на Столична община проектът за ПУП е изпратен в район „Витоша“ за съобщаването му на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[11]/08.06.2022г. е внесено възражение срещу проекта от Светослав Стоянов – собственик на ПИ 68134.1942.1263.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[12]/08.06.2022г. е внесено възражение срещу проекта от Емилия Георгиева – собственик на ПИ 68134.1942.1264.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-68-[13]/03.08.2022г. на главния архитект на район „Витоша“ са внесени доказателства за съобщаването на проекта на заинтересованите лица, заедно с постъпили две възражения – идентични с възраженията, внесени в деловодството на НАГ-СО от горепосочените собственици.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[14]/03.10.2022г. е внесено решение № СО-30-ОС/28.09.2022 г. на Директора на РИОСВ – София, съгласно което се преценява да не се извършва оценка на степента на въздействие върху защитените зони.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-68-[15]/03.11.2022г. и изх. № САГ21-ГР00-68-[16]/03.11.2022г. проектът е изпратен до редакцията на ДВ и в район „Витоша“ за съобщаването му по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ, т.к. изменението е в обхват на два квартала.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-68-[17]/19.12.2022г. от кмета на район „Витоша“ са приложени доказателства за съобщаването на проекта на заинтересованите лица – чрез ДВ., бр. 90 от 11.11.2022г. Към писмото е приложено едно възражение – от Светослав Стоянов – собственик на ПИ 68134.1942.1263.

Проектът и възраженията са разгледани на заседание на ОЕСУТ, съгласно протокол № ЕС-Г-5/31.01.2023 г., т. 19 от дневния ред.

Проектът е приет със следните служебни предложения: „Да се представят актуализирани изходни данни от „Софийска вода“ АД с нанесена санитарно-охранителна зона на съществуващ резервоар на хлораторна станция с оглед прецизиране на застрояването в съответствие с

нормативната база", като е предложено след изпълнението им да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

Възраженията не са уважени, за което са изложени следните мотиви:

Възраженията са еднотипни и се разглеждат едновременно. Възразителите молят да бъде спряно одобряването на проекта, като посочват основания за незаконосъобразност на проекта; изложени са оплаквания, че изменението на плана за регулация на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ е допуснато без съгласието на собствениците на съседните имоти – ПИ 68134.1942.1263 и ПИ 68134.1942.1264 и че с проекта не се осигурява достъп до улица на собствениците на ПИ 68134.1942.1263 и ПИ 68134.1942.1264. Към възраженията е приложен проект за изменение на вече процедирания проект и се иска разширяване на обхвата на допуснатото със заповед № РА50-748/21.10.2021г. на главния архитект на Столична община изменение, като се предлага урегулиране на ПИ 68134.1942.1263 и ПИ 68134.1942.1264, като се осигури достъп през ПИ 68134.1942.1265 и удължаване на улицата-тупик, предвидена с настоящия проект.

Предмет на процедирания проект за ПУП е само ПИ 68134.1942.1265, поради което заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ са само собствениците и носителите на ограничени вещни права в този имот. Изменението на плана за регулация на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ е на основание чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ. Това е самостоятелно основание, което дава право на заинтересованите лица – собственици на поземления имот, да поискат привеждане в съответствие на регулационните граници по имотните граници на имота по кадастрална карта.

Освен това, право да изменят плана за регулация имат и в случаите, когато има промяна в общественно-икономическите и в устройствените условия, при които е бил съставен действащият план. В случая са налице всички горепосочени предпоставки, т.к. действащият ПУП, чието изменение е допуснато, е одобрен през 1980г., ОУП на СО е одобрен през 2009г., а кадастралната карта е одобрена през 2010г., т.е. след одобряването на регулационния и общия устройствен план, както и са изтекли предвидените в закона срокове за отчуждаване – основание по чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Възразителите разполагат с правната възможност да урегулират имотите си в самостоятелно административно производство.

Настоящото административно производство е в напреднал етап, за ПИ 68134.1942.1263 и ПИ 68134.1942.1264 липсва заповед за разрешаване изработването на ПУП, ще изисква съгласувания, които не могат да бъдат вменени на заявителя в настоящото производство и изменението на териториалния обхват би довело до необосновано забавяне на приключването му.

Осигуряването на достъп до тези имоти, в случай че се урегулират в самостоятелни УПИ по инициатива на собствениците им, следва да обоснове най-краткия и икономично осъществимия начин за достъп при минимално засягане на имоти – частна собственост.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-68-[18]/27.02.2023г. на заявителя е изпратен препис от протокола с решението на ОЕСУТ за сведение.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[19]/13.03.2023г. в изпълнение на решението на ОЕСУТ по преписката е внесен коригиран проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ VII-1265, „за обществено обслужване“, актуализирани изходни данни от „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ – 598/01.02.2023 г. с нанесена санитарно-охранителна зона на съществуващ резервоар на хлораторна станция и съгласуван проект от 28.02.2023 г.

С писма изх. № САГ21-ГР00-68-[20]/10.04.2023г. и изх. № САГ21-ГР00-68-[21]/10.04.2023г. проектът за ПУП е изпратен до главния редактор на Държавен вестник и до кмета на район „Витоша“ за съобщаване на заинтересованите лица, поради промяна в предназначението на нов VII-1265, видно от последния внесен проект.

С писмо № САГ21-ГР00-68-[22]/30.05.2023г. на главния архитект на район „Витоша“ са внесени доказателства за съобщаването на проекта – чрез ДВ, бр.37/25.04.2023г., като е удостоверено, че не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан отново на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-44/13.06.2023 г., т. 12 от дневния ред, със следните служебни предложения: „Да се прецизира таблицата с постигнатите параметри на застрояване по отношение на предназначението на имота; Проектът да се прецизира в съответствие с изискванията на Наредба № 8 за ОСУП; В чертежите на ИПР и ИПЗ да се нанесе и котира контур санитарно-охранителна зона на съществуващ резервоар на хлораторна станция“, като е предложено след изпълнението им да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[23]/06.07.2023г. е внесен проект, допълнен в съответствие с направените служебни предложени на ОЕСУТ.

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 одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Деян Киров като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1942.1265, съгласно приложените документ за собственост и скица от СГКК-София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № 291/30.05.1980 г. на председателя на Комитета по архитектура и благоустройство.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № КД-14-22-447/21.05.2012 г. на Началника на СГКК-София.

С проекта за ПУП-ИПР се изменят регулационните граници на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7а, м. „кв. Бояна“, като се образува нов УПИ VII-1265-„за ОО“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1942.1265, с изключение на частите от имота, попадащи под действаща и новопредвидена улична регулация и алея.

Изменя се планът за улична регулация от о.т.632-о.т.676б с цел създаване на нова задънена улица от о.т.676в-о.т.676г, завършваща с алея

с ширина 3.5 м. за регламентиране на пешеходен достъп до Природен парк „Витоша“. Обособява се нов регулационен кв. 7б. Частите от УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, които остават извън обхвата на изменението за ПИ с идентификатор 68134.1942.1265, запазват останалите си граници и предназначение „за озеленяване и ресторант“, разделени в остатъчни УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ от кв. 7а и УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ от кв. 7б (нов).

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ се осигурява чрез действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

Имотът – предмет на устройствената процедура попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със „специфични правила и нормативи“ (Жм3*), съгласно т. 7 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“ във връзка с „Буфериране на ПП „Витоша“.

Зона „Жм3*“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за озеленяване“ не е приложен и в имот с идентификатор 68134.1942.1265 няма съществуваща озеленяване, което следва да се запази. Планът е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от 10.04.2018 г.), поради което и на основание § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

За одобряване на плана за ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изречение второ от ЗУТ във връзка чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът – нов ОУП на СО и одобряване на кадастрална карта за територията относно регулационно обособяване на нов УПИ с регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1942.1265 (с изключение на частите, попадащи под действаща и новопредвидена улична регулация и алея) и с отреждане за имота по кадастрална карта; основание по чл. 134, ал.1, т.1 във връзка с ал.2 и ал.2, т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия и съгласие на заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ по относно промяната в отреждането и предназначението и изменението на плана за улична регулация; § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО за промяна на предназначението на имота, попадащ в терен за озеленяване според ПУП и в зона за жилищно строителство според ОУП и чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ – изтекли срокове за отчуждаване на имота.

С проекта за ПУП-ИПЗ в нов УПИ VII-1265-„за ОО“ се предвижда изграждането на две двуетажни сгради, разположени свободно, като начин на застрояване и указани като ниско като характер застрояване – с височина до Кб-7,50 м.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 35, ал. 1 във връзка с 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 относно разстоянията между сградите през страничната регулационна линия, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал.3 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ

по отношение на дълбочината на основното застрояване и чл.35, ал.2 от ЗУТ относно разстоянието на нежилните сгради до вътрешните граници на УПИ към терени и УПИ с нежилищно предназначение.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Проектът е изработен върху одобрената със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК и влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

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 част от недвижим имот – частна собственост за изграждане на обект – публична общинска собственост- алея.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и 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, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 1, т. 2, т. 6 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал.5 от ЗУТ, чл.35, ал.2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 7 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“ във връзка с „Буфериране на ПП „Витоша“ и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-5/31.01.2023 г., т. 19 и № ЕС-Г-44/13.06.2023 г., т. 12 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

4.4.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Вр. И. Д. Главен архитект
на Столична община

4.4.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Директор на дирекция
"Териториално планиране"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова - Директор дирекция „ПНО“

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 ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет

от Година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1942.1265 за образуване на нови УПИ VII-1265„за ОО“ и остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ в кв. 7а, нов остатъчен УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7б (нов), м. „кв. Бояна“ и изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.632-о.т.676б, район „Витоша“, Столична община.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ21-ГР00-68/13.01.2021 г. от Деян Киров с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7а, м. „кв. Бояна“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1942.1265, район „Витоша“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-748/21.10.2021 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-68-[3]/25.10.2021г. заповедта е изпратена в район „Витоша“ за изпълнение на процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[5]/26.01.2022г. е внесена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 18.01.2022 г. от отдел „БД“ на НАГ-СО с условие: да не се засяга и уврежда растителност.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[6]/28.01.2022 г. е внесен проект за ПУП-ИПРЗ и ИПУР с искане за одобряването му.

Към заявлението са приложени: съгласуване от „Софийска вода“ АД от 16.12.2021г.; съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на дата 22.12.2021г.; удостоверение изх. № 25-335214-15.11.2021

г. за приемане на проект за изменение на КККР; здравно заключение за съгласуване на проект изх. № РД-259-201/15.12.2021 г. на СРЗИ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[7]/01.03.2022 г. са внесени изходни данни и съгласуван проект от „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ – 6152/17.11.2021 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[8]/18.03.2022г. и вх. № САГ21-ГР00-68-[9]/28.03.2022 г. са внесени коригирани чертежи.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-68-[10]/01.04.2022г. на главния архитект на Столична община проектът за ПУП е изпратен в район „Витоша“ за съобщаването му на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[11]/08.06.2022г. е внесено възражение срещу проекта от Светослав Стоянов – собственик на ПИ 68134.1942.1263.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[12]/08.06.2022г. е внесено възражение срещу проекта от Емилия Георгиева – собственик на ПИ 68134.1942.1264.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-68-[13]/03.08.2022г. на главния архитект на район „Витоша“ са внесени доказателства за съобщаването на проекта на заинтересованите лица, заедно с постъпили две възражения – идентични с възраженията, внесени в деловодството на НАГ-СО от горепосочените собственици.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[14]/03.10.2022г. е внесено решение № СО-30-ОС/28.09.2022 г. на Директора на РИОСВ – София, съгласно което се преценява да не се извършва оценка на степента на въздействие върху защитените зони.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-68-[15]/03.11.2022г. и изх. № САГ21-ГР00-68-[16]/03.11.2022г. проектът е изпратен до редакцията на ДВ и в район „Витоша“ за съобщаването му по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ, т.к. изменението е в обхват на два квартала.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-68-[17]/19.12.2022г. от кмета на район „Витоша“ са приложени доказателства за съобщаването на проекта на заинтересованите лица – чрез ДВ., бр. 90 от 11.11.2022г. Към писмото е приложено едно възражение – от Светослав Стоянов – собственик на ПИ 68134.1942.1263.

Проектът и възраженията са разгледани на заседание на ОЕСУТ, съгласно протокол № ЕС-Г-5/31.01.2023 г., т. 19 от дневния ред.

Проектът е приет със следните служебни предложения: „Да се представят актуализирани изходни данни от „Софийска вода“ АД с нанесена санитарно-охранителна зона на съществуващ резервоар на хлораторна станция с оглед прецизиране на застрояването в съответствие с нормативната база“, като е предложено след изпълнението им да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

Възраженията не са уважени, за което са изложени следните мотиви:

Възраженията са еднотипни и се разглеждат едновременно. Възразителите молят да бъде спряно одобряването на проекта, като посочват основания за незаконосъобразност на проекта; изложени са оплаквания, че изменението на плана за регулация на УПИ I-„за

озеленяване и ресторант“ е допуснато без съгласието на собствениците на съседните имоти – ПИ **68134.1942.1263** и ПИ **68134.1942.1264** и че с проекта не се осигурява достъп до улица на собствениците на ПИ **68134.1942.1263** и ПИ **68134.1942.1264**. Към възраженията е приложен проект за изменение на вече процедирания проект и се иска разширяване на обхвата на допуснатото със заповед № **РА50-748/21.10.2021г.** на главния архитект на Столична община изменение, като се предлага урегулиране на ПИ **68134.1942.1263** и ПИ **68134.1942.1264**, като се осигури достъп през ПИ **68134.1942.1265** и удължаване на улицата-тупик, предвидена с настоящия проект.

Предмет на процедирания проект за ПУП е само ПИ **68134.1942.1265**, поради което заинтересовани лица по чл.**131**, ал.**2**, т.**1** от ЗУТ са само собствениците и носителите на ограничени вещни права в този имот. Изменението на плана за регулация на УПИ **I-**„за озеленяване и ресторант“ е на основание чл.**134**, ал.**1**, т.**1** от ЗУТ във връзка с ал.**2** и ал.**2**, т.**2** от ЗУТ. Това е самостоятелно основание, което дава право на заинтересованите лица – собственици на поземления имот, да поискат привеждане в съответствие на регулационните граници по имотните граници на имота по кадастрална карта.

Освен това, право да изменят плана за регулация имат и в случаите, когато има промяна в общественно-икономическите и в устройствените условия, при които е бил съставен действащият план. В случая са налице всички горепосочени предпоставки, т.к. действащият ПУП, чието изменение е допуснато, е одобрен през **1980г.**, ОУП на СО е одобрен през **2009г.**, а кадастралната карта е одобрена през **2010г.**, т.е. след одобряването на регулационния и общия устройствен план, както и са изтекли предвидените в закона срокове за отчуждаване – основание по чл. **134**, ал. **2**, т. **1** от ЗУТ.

Възразителите разполагат с правната възможност да урегулират имотите си в самостоятелно административно производство.

Настоящото административно производство е в напреднал етап, за ПИ **68134.1942.1263** и ПИ **68134.1942.1264** липсва заповед за разрешаване изработването на ПУП, ще изисква съгласувания, които не могат да бъдат вменени на заявителя в настоящото производство и изменението на териториалния обхват би довело до необосновано забавяне на приключването му.

Осигуряването на достъп до тези имоти, в случай че се урегулират в самостоятелни УПИ по инициатива на собствениците им, следва да обоснове най-краткия и икономично осъществимия начин за достъп при минимално засягане на имоти – частна собственост.

С писмо изх. № **САГ21-ГР00-68-[18]/27.02.2023г.** на заявителя е изпратен препис от протокола с решението на ОЕСУТ за сведение.

Със заявление вх. № **САГ21-ГР00-68-[19]/13.03.2023г.** в изпълнение на решението на ОЕСУТ по преписката е внесен коригиран проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ **VII-1265**„за общественно обслужване“, актуализирани изходни данни от „Софийска вода“ АД по вх. № **ТУ – 598/01.02.2023 г.** с нанесена санитарно-охранителна зона на съществуващ резервоар на хлораторна станция и съгласуван проект от **28.02.2023 г.**

С писма изх. № САГ21-ГР00-68-[20]/10.04.2023г. и изх. № САГ21-ГР00-68-[21]/10.04.2023г. проектът за ПУП е изпратен до главния редактор на Държавен вестник и до кмета на район „Витоша“ за съобщаване на заинтересованите лица, поради промяна в предназначението на нов VII-1265, видно от последния внесен проект.

С писмо № САГ21-ГР00-68-[22]/30.05.2023г. на главния архитект на район „Витоша“ са внесени доказателства за съобщаването на проекта – чрез ДВ, бр.37/25.04.2023г., като е удостоверено, че не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан отново на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-44/13.06.2023 г., т. 12 от дневния ред, със следните служебни предложения: „Да се прецизира таблицата с постигнатите параметри на застрояване по отношение на предназначението на имота; Проектът да се прецизира в съответствие с изискванията на Наредба № 8 за ОСУП; В чертежите на ИПР и ИПЗ да се нанесе и котира контур санитарно-охранителна зона на съществуващ резервоар на хлораторна станция“, като е предложено след изпълнението им да се издаде административен акт за одобряване на проекта.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-68-[23]/06.07.2023г. е внесен проект, допълнен в съответствие с направените служебни предложени на ОЕСУТ.

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 одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Деян Киров като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1942.1265, съгласно приложените документ за собственост и скица от СГКК-София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № 291/30.05.1980 г. на председателя на Комитета по архитектура и благоустройство.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № КД-14-22-447/21.05.2012 г. на Началника на СГКК-София.

С проекта за ПУП-ИПР се изменят регулационните граници на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7а, м. „кв. Бояна“, като се образува нов УПИ VII-1265-„за ОО“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1942.1265, с изключение на частите от имота, попадащи под действаща и новопредвидена улична регулация и алея.

Изменя се планът за улична регулация от о.т.632-о.т.676б с цел създаване на нова задънена улица от о.т.676в-о.т.676г, завършваща с алея с ширина 3.5 м. за регламентиране на пешеходен достъп до Природен парк „Витоша“. Обособява се нов регулационен кв. 7б. Частите от УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, които остават извън обхвата на изменението за ПИ с идентификатор 68134.1942.1265, запазват

останалите си граници и предназначение „за озеленяване и ресторант“, разделени в остатъчни УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ от кв. 7а и УПИ I-„за озеленяване и ресторант“ от кв. 7б (нов).

Лицето (изход) към улица на новообразувания УПИ се осигурява чрез действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

Имотът – предмет на устройствената процедура попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със „специфични правила и нормативи“ (ЖмЗ*), съгласно т. 7 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“ във връзка с „Буфериране на ПП „Витоша“.

Зона „ЖмЗ*“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за озеленяване“ не е приложен и в имот с идентификатор 68134.1942.1265 няма съществуваща озеленяване, което следва да се запази. Планът е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от 10.04.2018 г.), поради което и на основание § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

За одобряване на плана за ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изречение второ от ЗУТ във връзка чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът – нов ОУП на СО и одобряване на кадастрална карта за територията относно регулационно обособяване на нов УПИ с регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1942.1265 (с изключение на частите, попадащи под действаща и новопредвидена улична регулация и алея) и с отреждане за имота по кадастрална карта; основание по чл. 134, ал.1, т.1 във връзка с ал.2 и ал.2, т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия и съгласие на заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ по относно промяната в отреждането и предназначението и изменението на плана за улична регулация; § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО за промяна на предназначението на имота, попадащ в терен за озеленяване според ПУП и в зона за жилищно строителство според ОУП и чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ – изтекли срокове за отчуждаване на имота.

С проекта за ПУП-ИПЗ в нов УПИ VII-1265-„за ОО“ се предвижда изграждането на две двуетажни сгради, разположени свободно, като начин на застрояване и указани като ниско като характер застрояване – с височина до Кб-7,50 м.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 35, ал. 1 във връзка с 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 относно разстоянията между сградите през страничната регулационна линия, чл. 32, ал. 1, ал. 2 и ал.3 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване и чл.35, ал.2 от ЗУТ относно разстоянието на

нежилищните сгради до вътрешните граници на УПИ към терени и УПИ с нежилищно предназначение.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Проектът е изработен върху одобрената със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК и влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

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 част от недвижим имот – частна собственост за изграждане на обект – публична общинска собственост- алея.

Правно основание за приемане на решението: 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, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 1, т. 2, т. 6 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 7 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“ във връзка с „Буфериране на ПП „Витоша“ и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-5/31.01.2023 г., т. 19 и № ЕС-Г-44/13.06.2023 г., т. 12 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1942.1265, кв. 7а, м. „кв. Бояна“ за образуване на нов УПИ VII-1265„за ОО“, кв. 7а, остатъчни УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7а и УПИ I-„за озеленяване и ресторант“, кв. 7б (нов); изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.632-о.т.676б за откриване на нова задънена улица от о.т.676в-о.т.676г с пешеходна алея; създаване на нов кв. 7б по кафявите и зелени линии, зачертавания, щрихи, цифри, текст и букви, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване с предвиждане на ново застрояване в нов УПИ VII-1265„за ОО“, кв. 7а, район „Витоша“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

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.

Решението и одобрения 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 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 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал: дирекция
„Правно-нормативно обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

 Невалиден подпис

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР
ДИРЕКЦИЯ "ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:
арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция ТП

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“