



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

линка: viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

10.6.2025 г.



X САГ22-ГР00-2504-[22]/10....
РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/office@sofia-agk.com>

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: 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.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2504-(16)/22.07.2024 г. в Столичен общински съвет е представен за разглеждане доклад, описан по-горе, регистриран с вх. № СОА25-ВК66-6326/22.07.2024 г.

С писмо с вх. № САГ22-ГР00-2504-(19)/10.02.2025 г. от СОС, цитираният доклад е върнат в НАГ за препотвърждаване.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2504-(20)/20.02.2025 г. в Столичен общински съвет е представен актуализиран доклад, регистриран под вх. № СОА25-ВК66-6326-[3]/20.02.2025 г.

С писмо с вх. № САГ22-ГР00-2504-(21)/24.04.2025 г. от СОС, 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) и заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г., изменена и допълнена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на Кмета на СО, приложено Ви представям

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графините части към доклада се предоставят и на хартиен носител – Проект на ПУП-ПР и ИПУР - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС и ПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие 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

за разглеждане на заседание на СОС актуализиран доклад относно 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.

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 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. Проект за ПУП – ПР и ИПУР, ПРЗ;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-71/26.09.2023 г.;

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графините части към доклада се предоставят и на хартиен носител – Проект на ПУП-ПР и ИПУР - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС и ПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие 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



Доклад2504.docx



Проект за
решение.docx



ПР и ИПУР.PDF



ПЗ.PDF

1.

2.

3.

4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-71/26.09.2023](#)

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=Ehv5FCYQ-f8=>

ВНОСИТЕЛ:

10.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – директор на дирекция „ТП“

Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“

арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ал. Ливадкина – /мл. експерт в отдел „УП“/

арх. С. Тодорова /гл. експерт в отдел „УП“/

Руслана Григорова /гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“/

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи. Оригиналите на графините части към доклада се предоставят и на хартиен носител – Проект на ПУП-ПР и ИПУР - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС и ПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5 телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/office@sofia-agk.com>

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова – главен Архитект на Столична община

ОТНОСНО: 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 КKKP, 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.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

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 КKKP, 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 КKKP, издадени от СГKK-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]/27.02.2023 г.** 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.** заявителите 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 КKKP, 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 заявителите 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 КKKP, 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 КKKP, 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 КKKP, 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. Нкк=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 съседи 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 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.

С оглед на гореизложеното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, заповеди № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г., изменена и допълнена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на Кмета на Столична община, 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, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

10.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов - директор на дирекция „ТП“

Милена Иванова - директор дирекция „ПНО“

арх. Димитър Токов - началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Александра Ливадкина – ст. експерт в отдел „УП“

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“

Руслана Григорова – Главен 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>

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от 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 КKKP, 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.

Мотиви: 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 КKKP, 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 КKKP, издадени от СГKK-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]/27.02.2023 г. 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 „ЛНО“ – 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. заявителите 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 заявителите 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 КKKP, 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. Нкк=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 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.

Правни основания за приемане на решението: 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 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 ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с идентификатор 68134.903.250 по КKKP, 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“ (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 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 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

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



Невалиден подпис

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:

инж. Ал. Ливадкина - мл. експерт в отдел „УП“

арх. Стела Тодорова – главен експерт в отдел „УП“

Руслана Григорова – гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“