



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 487

на Столичния общински съвет

от 07.07.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ III-469, УПИ IV-467, УПИ V-СО и УПИ VI-548 от кв.1 и на УПИ XII-469 от кв.8 за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.1894.467, 68134.1894.523, 68134.1894.548 и 68134.1894.1023 и свързаното с това ИПР на контактен УПИ II „за озеленяване и водни площи“; изменение на плана за улична регулация на улици: от о.т.27 до о.т.30 между квартали 1 и 8 за отпадане на участъка от о.т.27 до о.т.30; изменение на трасето от о.т.26 до о.т.66 за създаване на улица от о.т. 26 - о.т.26а /нова/ до о.т.66а /нова/ и свързаното с това изменение на терен без регулационно отреждане в кв.2; изменение на профила от о.т.65 до о.т.66 и от о.т.30 до о.т.64 за създаване на пешеходна връзка между квартали 1 (нов), 2 и 8 (нов) и промяна профила на улица от о.т. 32 до о.т. 33 и от о.т. 30-о.т. 31, м. „ж.к. Карпузица“, район „Витоша“, Столична община и План-схеми на мрежите на техническата инфраструктура - част ВиК.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-642/30.03.2020 г. от „Автотранс-Средец“ ЕООД, чрез упълномощен представител, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за улична регулация (ИПУР) - промяна профила на улица от о.т.32 до о.т.33, заличаване на улица от о.т.27 до о.т.30, промяна на трасето на улица от о.т.26 до о.т.66 и изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ III-469, УПИ IV-467, УПИ V-СО и УПИ VI-548, кв.1, и на УПИ XII-469, кв.8, м. „ж.к. Карпузица“, район „Витоша“, заедно с план-схеми на мрежите на техническата инфраструктура.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-692/02.09.2020 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-642-[4]/08.09.2020г. заповедта е изпратена в район „Витоша“ за съобщаването ѝ на заинтересованите лица по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-642-[4]/08.09.2020г. от главния архитект на район „Витоша“ са приложени доказателства за изпълнение на процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-642-[6]/08.11.2020г. е внесено заявление за заверяване на геодезическо заснемане и експертно становище за налична растителност.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-642-[9]/10.06.2021г. е внесен проект за ПУП- изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) , заедно с план-схеми на мрежите на техническата инфраструктура с искане за одобряването им.

Към проекта, както и с допълнителни заявления от новия собственик „БЛ-РИТЕЙЛ РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД, са представени: документи за собственост и пълномощно; съгласуване със „Софийска вода“ АД по вх. № ТУ-1113/27.05.2021г.; съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 10.03.2021 г.; съгласуване от ЕСО от дата 12.04.2021 г.; съгласуване от „ОВЕРГАЗ МРЕЖИ“ АД от дата 01.12.2020 г.; съгласуване от „Топлофикация София“ ЕАД от дата 11.11.2019 г.; съгласуване от БТК ЕАД от дата 23.12.2020 г.; документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена от отдел БДПП на НАГ-СО на дата 19.11.2020 г., с указание: „при засягане на дървета № 8 и № 15 да се компенсират 1:5, а № 9,10 и 16 - 1:1“; становище изх. № 15894-2602/25.03.2021 на МОСВ-Басейнова дирекция „Дунавски район“; хидроложки проучвания на р.„Домус дере“; удостоверение № 25-34897-10.02.2021г. за приемане на проекта за изменение на КККР, издадено от СГКК-гр. София.

С писма изх. № САГ20-ГР00-642-[11]/24.11.2021г. и изх. № САГ20-ГР00-642-[12]/24.11.2021г. проектът е изпратен в район „Витоша“ за съобщаването му на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-642-[13]/26.01.2022г. на главния архитект на район „Витоша“ са представени доказателства за съобщаването на проекта на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ-ДВ бр. 102/07.12.2021г. Удостоверено е, че няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-25/19.04.2022г., т.1 от допълнителните точки, със служебни предложения: „Да се котират сервитутите на инженерните мрежи съобразно план-схемите; коректно да се изпише наименованието на сервитута, като се добави „сервитут на проходим кабелен колектор“; в последваща фаза на проектиране вертикалната планировка и достъпа до подземните нива да се съгласува с ЕСО, във връзка с писмо № ЕСО-24213/12.04.2021 г.; абривиатурата на подземните нива да се уеднакви и да се напише коректно.“

Със заявление № САГ20-ГР00-642-[14]/28.04.2022г. е внесен коригиран проект с изпълнени служебните предложения по протокола на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от „БЛ - Ритейл Риъл Естейт" ЕООД, дружеството като собственик на ПИ с идентификатори 68134.1894.1023, 68134.1894.467, 68134.1894.523 68134.1894.548, което се установява от представените документи за собственост и скици, издадени от СГКК - гр. София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД-09-50-02/05.01.1999 г. на главния архитект на София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС, и заповед № РД-50-62/22.03.2002г. на кмета на район „Витоша“.

Кадастралната карта за територията е одобрена със Заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед № 18-7434/26.05.2014 г. на началника на СГКК - гр. София.

Горното се установява от приложените по преписката комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

С проекта за ПУП-ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ III-469, УПИ IV-467, УПИ V-СО и УПИ VI-548 от кв.1 и УПИ XII-469 от кв.8, като се образува нов УПИ III-467,523,548,1023 „за ЖС, ресторант, детски център, магазин, кафе, ПГ и траф.“ в кв.1 (нов), м. „ж.к. Карпузица“, район „Витоша“ по имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.1894.467, 68134.1894.523 68134.1894.548 и за част от ПИ 68134.1894.1023; за останалата част от ПИ 68134.1894.1023 се образува нов УПИ IV-1023 „за църковен комплекс“ в кв.1 (нов).

Във връзка с изменението на плана за регулация на горепосочените УПИ се изменя планът за улична регулация на улица от о.т.27 до о.т.30 между квартали 1 и 8, като отпада участъка от о.т.27 до о.т.30; изменя се трасето на улица от о.т.26 до о.т.66, като се създава нова о.т.26а и нова 66а; изменя се профильт на улица от о.т.65 до о.т.66 и от о.т.30 до о.т.64, като се създава пешеходна връзка между квартали 1 (нов), 2 и 8 (нов); с оглед урегулирането по имотни граници се изменя общата регулационна граница с УПИ II „за озеленяване и водни площи“ от кв. 1 и профильт на улица от о.т.32 до о.т.33 и от о.т.30-о.т.31, м. „ж.к. Карпузица“. С промяната на трасето на улица от о.т.26 до о.т.66 се изменя улично-регулационна линия на терен без отреждане до кв.2.

За одобряване проекта за ПУП-ИПР за нов УПИ III от кв.1 не е необходимо представяне на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, тъй като имотите-предмет на плана, са собственост на едно и също лице.

За одобряване на проект за изменение на плана за регулация са налице основанията по чл.15, ал.1, изр.2, във връзка с чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ - промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на КК за територията, предвид което УПИ се

отреждат за имотите по КК и в границите на устройствена зона „Жм“ съобразно нормата на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ и т.4 и 34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и основание по чл.134, ал.2, т.6 по отношение обединяването на имотите, създаване на нова регулационна граница между УПИ III-467,523,548,1023 и УПИ IV-1023 и промяната в предназначението, както и относно изменението на уличната регулация в участъка от о.т.27 до о.т.30 между квартали 1 и 8 се разрешава на основание чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ е предвидено да се осигури от действащата улична регулация и предложеното изменение, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

С проекта за ПУП-ИПЗ в нов УПИ III-467,523,548,1023 „за ЖС, ресторант, детски център, магазин, кафе, ПГ и траф.“ се предвижда изграждането на две жилищни сгради, едната от които е с четири секции, които сгради са разположени свободно като начин на застрояване и са указани като ниско като характер застрояване, с Кк. $\leq 10.0m$.

В нов УПИ IV-1023 „за църковен комплекс“ се предвижда изграждането на нова нежилищна сграда, с четири тела на един, два и три етажа, разположена свободно като начин на застрояване и е указана като ниско като характер застрояване- с Кк. $\leq 10.0m$.

За одобряване изработването на проекта за ПУП-ИПЗ е налице основание по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2 т.6 от ЗУТ - промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и съгласие на лицето - собственик на имотите - предмет на урегулиране.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл.31, ал.1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новите УПИ, чл.31, ал.4 от ЗУТ за разстоянията между сградите през страничната регулационна граница, чл.31, ал.5 от ЗУТ относно дълбочината на основното застрояване, чл.32, ал.1 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица на новия УПИ III-467,523,548,1023, като дъното му е към река и малка част е към УПИ V-со, а за УПИ IV-1023 е спазено изискването на чл.32, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване през улица и през дъно и чл.35, ал.1 от ЗУТ за разстоянието между жилищни и нежилищни сгради през странична регулационна граница. Спазено е изискването на чл.33 от ЗУТ за разстоянията между сградите в границите на УПИ III-467,523,548,1023.

По действащия ОУП на СО (одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет) имотите - предмет на плана, попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ („Жм“), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която новопредвиденото застрояване и предназначение на новите УПИ са допустими.

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

Решението е целесъобразно и икономично осъществимо, което съответства на чл.108, ал.5 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ и ИПУР от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ.

Проектът за изменение на плана за регулация предвижда новосъздадената улица от о.т.26а /нова/ до о.т.66а /нова/, както и пешеходна връзка между квартали 1 (нов), кв. 2 и 8 (нов) новосъздадената алея да премине през имоти, собственост на юридически лица, което налага провеждане на отчуждителна процедура. Компетентен да одобри ПУП на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС е Столичният общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.21, ал.1 и ал.7 от ЗОС, чл.15, ал.1, изр.2 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.6 от ЗУТ, чл.31, ал.1 от ЗУТ, чл.32 от ЗУТ, чл.33 от ЗУТ, чл.35, ал.1 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4, чл.108, ал.2 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, т.4 и т.34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-25/19.04.2022г., т.1 от допълнителните точки

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА:

1. Изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ III-469, УПИ IV-467, УПИ V-СО и УПИ VI-548 от кв.1 и УПИ XII-469 от кв.8 за образуване на нов УПИ III-467,523,548,1023 „за ЖС, ресторант, детски център, магазин, кафе, ПГ и траф.“ в кв.1 (нов), м. „ж.к. Карпузица“, район „Витоша“ за ПИ с идентификатори 68134.1894.467, 68134.1894.523

68134.1894.548 и за част от ПИ 68134.1894.1023 и образуване на нов УПИ IV-1023 „за Църковен комплекс“ от кв.1 (нов) за ПИ 68134.1894.1023, както и остатъчен УПИ V-CO от кв.1; Изменение на плана за улична регулация на улица от о.т.27 до о.т.30 между квартали 1 и 8, като отпада участъка от о.т.27 до о.т.30; изменя се трасето на улица от о.т.26 до о.т.66, като се създава нова о.т.26а и нова бба; изменя се профилът на улица от о.т.65 до о.т.66 и от о.т.30 до о.т.64, като се създава пешеходна връзка между квартали 1 (нов), 2 и 8 (нов); изменение на общата регулационна граница с УПИ II „за озеленяване и водни площи“ от кв. 1 и профилът на улица от о.т.32 до о.т.33 и от о.т.30-о.т.31, м. „ж.к. Карпузица“; изменение на уличнорегулационна линия на терен без отреждане до кв.2., по зелените и кафяви линии, цифри, букви, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за застрояване с предвиждане на ново застрояване в нови УПИ III-467,523,548,1023-„за ЖС, ресторант, детски център, магазин, кафе, ПГ и траф.“ и IV-1023-„за Църковен комплекс“, кв.1 /нов/, м. „ж.к. Карпузица“, район „Витоша“, Столична община, съгласно приложения проект.

3. План-схеми на мрежите на техническата инфраструктура - част ВиК.

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 одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (nag.sofia.bg) на основание чл.129, ал.5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл.215, ал.4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Витоша“ и се изпращат в Административен съд София-град 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 07.07.2022 г., Протокол № 59, точка 12 от дневния ред,

по доклад № СОА22-ВК66-6867/25.06.2022 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев