



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 225

на Столичния общински съвет

от 27.03.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация на УПИ I-, за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв.3, м. „ж.к. Младост 1“, по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, за образуване на нов УПИ II-6178 „за църква“ и нов остатъчен УПИ I-, за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, район „Студентски“ и план за застрояване за нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв.3, м. „ж.к. Младост 1“, район „Студентски“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо с вх. № САГ23-ГР00-1684/05.07.2023 г. от кмета на Район „Студентски“, с молба за служебно възлагане изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ), по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР - частна общинска собственост, с цел обезпечаване възможността за реализиране на православен храм на територията на парк „Въртопа“, Район „Студентски“.

Цитираният имот попада в обхвата на ПУП-ИПРЗ, разрешен служебно със заповед № РА50-594/28.09.2016 г. на главния архитект на СО, изменена със заповед № РА50-557/18.08.2017 г. на главния архитект на СО по отношение на териториалния обхват.

В изпълнение на договор № НАГ-1443/10.05.2017 г. за възлагане на обществена поръчка от „АЙВИ ПРОЕКТ“ ООД е изготвено задание за проектиране на ПУП за Парк „Въртопа“ I, II и III част, райони „Младост“ и „Студентски“.

Предвид горното, с писмо с изх. № САГ23-ГР00-1684-[1]/07.08.2023 г. мотивираното предложение е изпратено до „АЙВИ ПРОЕКТ“ ООД за разглеждане и изразяване на становище относно съответствието на исканата устройствена процедура с изготвената концепция за функционалното зонироване на парка.

Със заявление с вх. № САГ23-ГР00-1684-[2]/24.08.2023 г. от дружеството е внесено съгласувано предложение за ПУП със становище,

че исканата устройствена процедура не противоречи на концепцията за изграждане на парк „Въртопо“ в частта на район „Студентски“.

Със заповед № САГ23-РА53-888/05.12.2023 г. на главния архитект на Столична община е наредено да се изработи служебно проект за изменение на действащия ПУП за УПИ I-, за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ по отношение на ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КККР, кв. 3, м. „ж.к. Младост 1“, район „Студентски“.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-1684-(3)/07.12.2023 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Студентски“ за съобщаване по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-1684-(4)/09.01.2024 г. от главния архитект на района е удостоверено, че заповедта е разгласена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ, като в законоустановения срок не са постъпили възражения.

С писмо с вх. № САГ23-ГР00-1684-(8)/07.03.2024 г. е представен за одобряване проект за ПУП-ИПР и ПЗ в цитирания обхват.

Към проекта за ПУП са приложени изходни данни на „ЕРМ Запад“ ЕАД и съгласуван проект от 22.03.2024 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-1475/20.04.2024 г. и съгласуван проект за ПУП; изходни данни от „Топлофикация София“ ЕАД с № СГ-499/20.03.2024 г. и съгласуван проект за ПУП; документация по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО-геодезическо заснемане и експертно становище на съществуващата дървесна растителност в имота, заверени от отдел „БД“-НАГ на 22.04.2024 г., със забележка „да не се засяга и уврежда съществуващата дървесната растителност“.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-1684-(13)/10.04.2024 г. на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът е изпратен на кмета на район „Студентски“ за съобщаване на заинтересованите лица.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-1684-(22)/07.06.2024 г. от кмета на района е удостоверено, че са проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е съгласуван от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-44/02.07.2024 г., т.8 от дневния ред, със служебно предложение. Протоколът е утвърден от кмета на СО и изведен с изх. № СОА20-РД91-472-[185]/31.07.2024 г.

В изпълнение на служебното предложение на ОЕСУТ, на основание 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 е представено удостоверение № 25-193857-23.07.2024 г. за приемане на проект за изменение на КККР.

С писмо изх. № РМЛ25-ВК08-174-(3)/30.01.2025 г. кметът на район „Младост“ е изразил становище, че обхватът на проекта попада в район „Студентски“ и е необходимо да се вземе предвид мнението на заинтересованите лица.

С писмо изх. № РСТ25-ВК08-563/10.03.2025 г. кметът на район „Студентски“ е изразил положително становище по настоящия проект за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е направено от кмета на Район „Студентски“ - заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, като упражняващ правата на собственост на Столична община на територията на район „Студентски“ относно ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КKKP, което се установява от приложения документ за собственост.

Действащият подробен устройствен план за местността е одобрен със заповед № РД-50-09-224/25.05.1988 г. на главния архитект на София и заповед № РД-09-50-992/17.12.2014 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Имотът, предмет на настоящата разработка попада в обхвата на ПУП - ИПРЗ, изработването на който е разрешено служебно със Заповед № РА50-594/28.09.2016 г. на главния архитект на СО, изменена със заповед № РА50-557/18.08.2017 г. по отношение на териториалния обхват.

Към настоящия момент не е проведена процедура по възлагане изработването на проект за ПУП в цитирания обхват, предвид което настоящият проект се процедира самостоятелно, а проектното решение следва да се отрази в подробния устройствен план на парк „Въртопа“.

С проекта се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв.3, м. „ж.к. Младост 1“ по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КKKP. Създава за нов УПИ II-6178 „за църква“ за част от имота по кадастрална карта и нов остатъчен УПИ I „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ в кв.3.

По действащия ОУП на СО/2009 г. новосъздаденият УПИ попада в „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2) , съгласно т.17 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и застрояване са допустими, като малка част от имота попада в обхвата на „Зона за градски паркове и градини“ (Зп), съгласно т.32 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Зона „Оз2“ е извън устройствените зони по чл.10, ал.2 и ал.3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът

предвиждащ УПИ „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ не е приложен, същият 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 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

Частта от УПИ I-„за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, която остава извън новообразувания УПИ, запазва функционалното си отреждане и останалите си граници съгласно действащия подробен устройствен план.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ II-6178 „за църква“ се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПР е налице основание по 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 кадастралната карта за територията и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ относно отделянето на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 в самостоятелен УПИ и определяне на конкретното му предназначение, както и по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ, §28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ за промяна на предназначението на част от имота, попадаща в УПИ „за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“.

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, като новият УПИ е с отреждане за ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КKKP и с конкретно предназначение „за ЖС“.

С проекта за план за застрояване в нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв.3, м. „ж.к. Младост 1“ се предвижда изграждане на нова свободно стояща сграда за църква, указана като средно по характер застрояване, с макс. Нкк=15 м. Застрояването е разположено изцяло в обхвата на зона „Оз2“ по ОУП.

Планът за застрояване се одобрява при спазване изискванията на чл.35, ал.2 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници.

Предвиденото застрояване и конкретно предназначение „за църква“ е допустимо в устройствена зона „Оз2“, съгласно т.17 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която попада имотът по действащия ОУП на СО. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

По проекта за ПУП е изразено положително становище на кмета на район „Студентски“.

С горното са спазени изискванията на чл.115, ал.1 и ал.2, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.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 и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ИПР от компетентния за това орган. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението и е съобщен на заинтересованите лица. Проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

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

На основание §28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.129, ал.1 от ЗУТ, §28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл.136, ал.1, във връзка с чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.6 от ЗУТ, чл.35, ал.2 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.103, ал.4, чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствени зони, съгласно т.17 и т.32 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-44/02.07.2024 г., т.8 от дневния ред, утвърден от кмета на СО с изх. № СОА20-РД91-472-[185]/31.07.2024 г.,

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

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ I-, за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“ от кв.3, м. „ж.к. Младост 1“, по отношение на част от ПИ с идентификатор 68134.1602.6178 по КKKP, за образуване на нов УПИ II-6178 „за църква“ и нов остатъчен УПИ I-, за парк „Въртопа“, физкултурен и бански комплекс“, Район „Студентски“, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ II-6178 „за църква“ от кв.3, м. „ж.к. Младост 1“, Район „Студентски“, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително 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 и дъно.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП 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 заинтересованите 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 „Студентски”, 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 27.03.2025 г., Протокол № 33, точка 25 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-8114/5/20.03.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров