



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 276

на Столичния общински съвет

от 10.04.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ II-530 „за модна къща и шивашко ателие“, кв.78, м. „Карпузица“, (ПИ 68134.1894.1091); изменение на плана за улична регулация между о.т.365 и о.т. 366, м. „Карпузица“, район „Витоша“ - СО.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ чрез портала на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГР00-2880/05.12.2023 г. от „Имобилиарна София“ ЕООД с управител Стефан Мартенс, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ II-530 „за модна къща и шивашко ателие“, кв.78, м. „Карпузица“, ПИ с идентификатор 68134.1894.1091 и изменение на улична регулация между о.т.365 и о.т.366 , район „Витоша“ - Столична община.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № САГ24-РА53-100/12.02.2024 г. на главния архитект на Столична община.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-2880-[3]/22.05.2024 година в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е внесен за одобряване проект за ПУП - изменение на план за регулация и застрояване в разрешения обхват.

По преписката са представени: проект, съгласуван от: „Софийска вода“ АД на 13.03.2024 г. по вх.№ТУ-872/15.02.2024 г.; „ЕРМ Запад“ ЕАД от 21.02.2024 г.; „Топлофикация София“ ЕАД на 29.02.2024 г. по вх.№ СГ-295/15.02.2024 г.; „Овергаз“ АД на 19.02.2024 г. с изходни данни; „Виваком България“ ЕАД на 27.02.2024 г. Представени са: Удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР №25-345208-04.12.2023 г. и приложение към него; експертна оценка на растителност, заверена от отдел БД на 12.06.2024 г. и становище по чл.22, ал.3 от НИПОЗССО, съгласно което дървета № 1,2,3,4 да се компенсират 1:1.

Проектът за ПУП е изпратен в район „Витоша“ за съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ23-ГР00-2880-[5]/

25.07.2024 г. на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Видно от писмо изх. №РВТ24-ГР00-75-[3]/27.11.2024 г. (вх.№САГ23-ГР00-2880-[6]/27.11.2024 г.) на главния архитект на район „Витоша“ и приложените към него доказателства в законния срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т.19 от протокол № ЕС-Г-3/28.01.2025 г. и е предложено да се издаде акт за одобряването на проекта.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП - ИПРЗ е направено от заинтересованото лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от „Имобилиарна София“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1894.1091 по КККР на район „Витоша”, което се установява от представените документ за собственост и скица 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, заповед РД-09-50-367/25.06.2001 г. на главния архитект на София, Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС, заповед РА50-801/04.11.2021 г. на главния архитект на Столична община, съгласно представената комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК и заповед № 18-2864-12.03.2024г. на Началник на СГКК - София.

С проекта за ИПР се предвижда изменение на действащия план за регулация на УПИ II-530,„за модна къща и шивашко ателие“, кв.78, м. „Карпузица“ за създаване на нов УПИ II-1091,„за жилищно строителство и подземен гараж“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1894.1091, с изключение на частта от него, попадаща в предвиденото изменение на улична регулация между о.т.365 и о.т.366. Предвиденото изменение на улицата цели разширяване на тротоара и се планират места за паркиране.

Предвид горното, за одобряване на проект за ПУП-ИПР са налице основания по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ - нов ОУП на СО, одобряване на кадастрална карта за територията относно отреждането на нов УПИ II за имота по кадастрална карта без частта, попадаща в уширяването на тротоара, както и съгласие на заинтересованото лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ относно промяната на предназначението.

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

С проекта за ИПЗ в нов УПИ II-1091 „за жилищно строителство и подземен гараж“ се предвижда изграждането на три жилищни сгради, разположени свободно като начин на застрояване. Две от сградите са указани като средно като характер застрояване - с височина до 15,00 м., а една от сградите е указана като високо като характер застрояване и с преход в етажността: 6 ет. ($H \leq 18,00\text{м.}$) и 5 ет. ($H \leq 15,00\text{м.}$).

Паркирането е осигурено в границите на имота с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Планът за застрояване се одобрява при спазването на нормите на чл.31, ал.2, т.1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл.32, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и през дъно на УПИ, чл.31, ал.4 и ал.5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничните регулационни граници към съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване и чл.33 от ЗУТ за разстоянията между жилищните сгради в границите на УПИ.

Застрояването се одобрява при спазване указанията, дадени със становището и съгласувания проект с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 21.02.2024 г.

Предвиденото ново застрояване в УПИ и конкретното му предназначение са съобразени с предвижданията на ОУП на СО (одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет) и на устройствена категория по т.13 - „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), 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 ИПР и ИПУР от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е 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/ 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

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 части от недвижим имот - частна собственост за изграждане на обект - публична общинска собственост - улица.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и ал.7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т.2 и т. 6 от ЗУТ, на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 33 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 13 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-3/28.01.2025 г., т. 19,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ II-530,,за модна къща и шивашко ателие“, кв.78, м. „Карпузица“, район „Витоша“ - създаване на нов УПИ II-1091,,за жилищно строителство и подземен гараж“ (ПИ с идентификатор 68134.1894.1091), кв.78, м. „Карпузица“, район „Витоша“; изменение на плана за улична регулация между о.т.365 и о.т.366, по зелените и кафяви линии, цифри, текст, щрихи и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване на нов УПИ II-1091,,за жилищно строителство и подземен гараж“, кв.78, м. „Карпузица“, район „Витоша“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

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 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 „Витоша“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 10.04.2025 г., Протокол № 34, точка 18 от дневния ред,

по доклад № СОА25-ВК66-1953/1/07.03.2025 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров