



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 ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „Стърната – юг“, с териториален обхват: квартали 46а-част, 56, 46в, 57, 58, 59, 63-част, 62-част, 61-част, кв. 55, улица от о.т. 284-о.т. 289-о.т. 294-о.т.295 до о.т. 265, м. „Стърната – юг“, район „Банкя“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура, ПТКП и идеен нивелетен проект.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е изработен проект за подробен устройствен план за м. „Стърната – юг“ по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Проектът обхваща преобладаващо територии с неурегулирани поземлени имоти, както и с неприложена първа регулация по предходен устройствен план, поради което са налице основанията за изработване на ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП на м. „Стърната – юг“ цели урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на конкретно застрояване за тях, осигуряване на условия за реализация на необходимите публични обекти и елементите на техническата инфраструктура в местността, поради което проектът е възложен по реда на чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

Със заповед № РД-09-50-1401/16.08.2010 год. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на ПУП - ПРЗ на м. „Стърната - юг“ чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

С договор № НАГ-953/2010 г. е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Стърната - юг“.

Изработеният проект е приет от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-21/11.03.2011 г. т.1. За проекта са проведени процедури по обществено обсъждане и обявяване по реда на чл.128, ал.2 от ЗУТ. С писмо № АГ-6602-124/11.10.2011г. на Кмета на район „Банкя“ се удостоверява, че в законоустановения срок са постъпили 5 броя възражения. В НАГ е постъпило 1 бр. възражение. Проектът за ПУП - ПРЗ за м. „Стърната - юг“ и постъпилите възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ със служебни предложения по протокол № ЕС-Г-96/29.11.2011 г., т. 2 от дневния ред.

Във връзка с влязлата в сила кадастрална карта за територията, проектът е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-22/27.03.2012 г., т. 7 от дневния ред с указания проектите да се преработят върху актуална кадастрална основа, като се изпълнят всички указания по т.2 от протокол № ЕС-Г-96/29.11.2011 г.

В изпълнение на решенията на ОЕСУТ е представен проект за ПУП-ПРЗ, изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГГК, заедно с коригирани план-схеми на техническата инфраструктура по части „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и Канализация“ и Транспортно-комуникационен план във връзка със становищата на експлоатационните дружества. Проектът и съпътстващите го план-схеми са разгледани на заседание на ОЕСУТ със служебни предложения по протокол № ЕС-Г-87/18.11.2014 г., т. 21.

С вх. № САГ16-ГР00-2277/07.06.2016 г. от проектанта е внесен проект за ПУП - ПРЗ за м. „Стърната - юг“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ върху одобрена кадастрална карта за територията.

Представеният проект е разгледан на работна среща на дата 22.12.2016 г. от служебна комисия, във връзка с което на проектанта на ПУП - ПРЗ за м. „Стърната - юг“ е изпратено писмо с изх. № САГ16-ГР00-2277-[5]/27.02.2017г. с приложен протокол от проведеното работно заседание за сведение и изпълнение.

С вх. № САГ16-ГР00-2277-[7]/01.06.2017г. и САГ16-ГР00-2277-[8]/01.06.2017г. е представено уведомително писмо от проектанта на ПУП - ПРЗ за м. „Стърната - юг“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2277-[9]/03.10.2017г. е представен коригиран проект за ПУП - ПРЗ за м. „Стърната - юг“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Коригираният проект за ПУП - ПРЗ за м. „Стърната - юг“, район „Банкя“ е разгледан на заседание на ОЕСУТ със служебни предложения по протокол № ЕС-Г-81/17.10.2017 г., доп. т. 1, както следва: „По част регулация: Да се обозначат границите на всички устройствени зони; За всички урегулирани поземлени имоти в обхвата на проекта за ПУП следва да има указано предназначение в съответствие с чл. 18, ал. 1, т. 1 от ЗУТ. По част застрояване: Графичната част на ПЗ да бъде в точен мащаб 1:1000, както и оформена (в т.ч. уеднаквяване на всички текстове), съгласно изискванията на чл. 48, ал. 2, т. 1 от

Наредба № 8/2001г. за ОСУП на МРРБ; Устройствените параметри за устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), без кв. 61 и кв. 62, следва да бъдат с параметри – макс. плътност 25%; макс. кинт 0,8; мин. озеленена площ 60% и макс. кота корниз 8,5 м. съгласно схема към ОУП с отразени територии с пределно допустими стойности на устройствени показатели; Да се укаже конкретно застрояване във всички предвидени УПИ „за трафопост“; Да се покаже отреждането във всички УПИ, съгласно плана за регулация; Да се обозначат границите на всички устройствени зони; Предвиденото в плана допълващо застрояване следва да бъде едноетажно, при спазване на изискванията на чл. 42 от ЗУТ; В ПУП – ПЗ следва да се котира единствено отстоянията между предвиденото застрояване и уличната регулация; Да се коригират подземните гаражи, съгласно устройствените параметри за съответната устройствена зона (при спазване на процент минимална озеленена площ), както и да се покажат подходите към тях; Предвиденото застрояване в УПИ XIX-610 от кв. 62 да се коригира, при спазване на необходимите минимални отстояния от регулационните граници съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗУТ; Етажността на предвиденото застрояване в УПИ XI-728,730 от кв. 61 следва да се укаже в червен цвят; Да се укаже етажност на предвиденото застрояване в УПИ XVII-25 от кв. 61; Проектираните велоалеи в плана следва да се обозначат в цвят, различен от алейната мрежа, предвидена за пешеходно движение; УПИ I-1 от кв. 46в следва да се сигнира, че е извън обхвата на разработката (както е в регулационния план); УПИ XIII-“за озеленяване” от кв. 60 е извън обхвата на разработката и следва да не се показва с цвят; Уличната мрежа следва да се сигнира в различни цветове спрямо нейната класификация и да се опише в легендата към плана, съответно – първостепенна улична мрежа и второстепенна улична мрежа (както е показано на чертежа в два цвята). Улиците извън обхвата на плана следва да не се повдигат в цвят; В плана следва да се обозначи сервитута на гробищния парк, както е отразен в регулационния план. На проектанта да се укаже срок от 7 (седем) дни за отстраняване на описаните по-горе служебни предложения. След отразяване на служебните предложения, преработеният проект да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ.”

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-2277-[10]/20.11.2017г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на проектанта за сведение и изпълнение.

С вх. № САГ16-ГР00-2277-[11]/12.12.2017г. и № САГ16-ГР00-2277-[12]/05.01.2018г. е представено уведомително писмо от проектанта на ПУП – ПЗ за м. „Стърната – юг“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2277-[13]/08.02.2018г. и № САГ16-ГР00-2277-[16]/21.09.2018г. е представен коригиран проект за ПУП – ПЗ за м. „Стърната – юг“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Към проекта са изготвени пазарни оценки на поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, приети с решение по протокол № ЕС-П0-01/15.08.2018 г., т. 2 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Коригираният проект за ПУП – ПЗ за м. „Стърната – юг“, район „Банкя“ е разгледан на заседание на ОЕСУТ със служебни предложения по протокол № ЕС-Г-78/16.10.2018 г., доп. т. 2, както следва: „Да се

укаже конкретно застрояване във всички предвидени УПИ „за трафопост“, при спазване на нормата на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ по отношение на УПИ II-„за ТП“ от кв. 60 и УПИ XVI-„за ТП“ от кв. 62. План-схемите на техническата инфраструктура следва да се преработят съгласно последния вариант на ПУП-ПРЗ и да се представят в два екземпляра, окомплектовани с графична и текстова част. Проектът да се окомплектова и представи в два екземпляра на недеформируема прозрачна основа, съгласно чл. 65 от Наредба № 8/2001 г. за ОСУП на МРРБ. Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ да се изпрати в район „Банкя“ за провеждане на процедурата по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.”

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-2277-[17]/06.12.2018 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на проектанта за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2277-[18]/11.01.2019г. е представен коригиран проект за ПУП - ПРЗ за м. „Стърната - юг“, район „Банкя“ с обяснителна записка, заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ, съгласно служебните предложения на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2277-[20]/17.04.2019г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в посочения обхват, заедно с протокол № ЕС-П0-01/15.08.2018 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, са изпратени в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане. С изх. № САГ16-ГР00-2277-[19]/17.04.2019г. е изпратено писмо до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението. Проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 35/30.04.2019г., стр. 51, т. 19 и е проведено обществено обсъждане на основание Заповед № РД09-140/21.05.2019г. на кмета на район „Банкя“.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РВН19-ГР00-48/15.07.2019 г. (регистрирано с вх. № САГ16-ГР00-2277-[24]/16.07.2019г. в НАГ-СО) от кмета на район „Банкя“ след приключване на процедурата по съобщаване и обществено обсъждане, с приложени доказателства за спазване на процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ, извадка от страницата с обявлението в „Държавен вестник“ и протоколи от проведено представяне на проекта и от общественото обсъждане. Съгласно писмото на кмета на район „Банкя“ в законоустановения срок няма постъпили становища, предложения и възражения.

С изх. № САГ16-ГР00-2277-[27]/10.10.2019г. е изпратено писмо на проектанта с указания план-схемите по част „ВиК“ да се преработят съгласно становището на „Софийска вода“ АД.

Представени са нови план-схеми по част ВиК, съгласувани от „Софийска вода“ АД, съгласно становище изх. № ТУ-5391/04.03.2021г.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-29/18.05.2021 г., с решение по т. 17, както следва: „Да се представи заверена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и да се представи становище на Директора на РИОСВ-София за необходимостта от извършване на екологична оценка. Приема проекта заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ и пазарните оценки по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.”

Проектът е изработен върху кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК и е придружен от обяснителна записка; план-схеми по част „Вик“, съгласувани от „Софийска вода“ АД със становище № ТУ-5391/04.03.2021 г.; план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с № 213/22.05.2019.2020 г., с приложено становище изх. № 1203298807/28.05.2019 г. като неразделна част; ПТКП и идеен нивелетен проект; Удостоверение № 25-1617230/15.07.2020г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ в обхвата на плана, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София, съгласно което на основание чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР, СГКК- София съгласува проекта за ПУП, с приложен проект за изменение на кадастралната карта, решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-45-ЕО/2021г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, положително становище от „Басейнова дирекция“ – Дунавски район с № ПУ-01-597-(1)/05.08.2021г., положително становище от Столична регионална здравна инспекция с № 10-118/03.08.2021г. Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, изготвена от ланд. арх. Живко Антоу, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 28.09.2021г, съгласно становище на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори от 21.09.2021г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РД-09-50-1401/16.08.2010 год. на главния архитект на Столична община за територията в обхвата на м. „Стърната – юг“, поради което на основание § 124 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ производството следва да се довърши по реда, действал преди 26.11.2012 г. На основание § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, обнародван ДВ, бр. 31/10.04.2018 г., започнатите до влизане в сила на закона производства по изработване и одобряване на устройствени планове се довършват по досегашния ред и при спазване на разпоредбите, действали при издаването на разрешението за изработване на проект за подробен устройствен план.

По отношение изменението на чл. 16 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е приложима нормата на § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, обнародван ДВ, бр. 13/07.02.2017 г.

Територията на местността попада в границите на административен район „Банкя“ и се намира североизточната част на землището на с. Иваняне, като административно попада в границите на район „Банкя“, Столична община.

Проектът за ПРЗ на м. „Стърната – юг“ в преобладаващата част обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти, възстановени по реда на ЗСПЗЗ, част от тях с неправилна форма и без транспортен достъп. За имотите в регулация по предходен устройствен план тя е първа и не е приложена, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В изпълнение на действащия ОУП на СО поземлените имоти се урегулират с предвиждане на съответно застрояване за тях и се

определят необходимите площи за изграждане на обектите и съоръженията на техническата инфраструктура, поради което същият е възложен от СО-НАГ да се изработи при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Подробният устройствен план е изработен на база кадастрална карта на гр. Банкя, специализирана карта и актуални изходни данни за съществуващите мрежи на техническата инфраструктура, предоставени от експлоатационните дружества.

С проекта за ПУП – ПРЗ се дава възможност за планово усвояване на територията (основно имоти – земеделски земи, възстановени по реда на ЗСПЗЗ) от собствениците на ПИ (нови УПИ) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, търговски и други функции, което предопределя разнообразие от предлагани услуги, условия за оформяне на обществените пространства и създаване на среда за постоянно и временно обитаване.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищни, обществено обслужване, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, основно съобразени с местоположението и теренните дадености.

С Решение № 546 по протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС е одобрен проект за ПУП – ИПР и ПЗ за УПИ I-777 от кв. 46в и ИПУР за прилежащите улици от о.т.255-о.т.256 и от о.т.255-о.т.257 в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2371.1. ПУП е влязъл в сила и в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2371.1 производството по реда на чл. 16 се прекратява на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК. Във връзка с влязлата в сила кадастрална карта УПИ I се отрежда за имота по кадастрална карта на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта се създават отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ. С настоящия проект са образувани такива УПИ по съгласие на собствениците на имотите:

УПИ III-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ IV-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ V-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ VI-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ VII-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ VIII-2371.6 „за жил. стр.“ и УПИ IX-2371.6 „за жил. стр.“ в кв. 58, за които е представено споразумение за разделяне от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2371.6, нотариално заверено с рег. № 768/17.07.2014 г.;

УПИ I-2371.30 „за общ. обсл.“, УПИ II-2371.30 „за общ. обсл.“ в кв. 59, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2371.30 за разделянето му на два УПИ;

УПИ III-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ IV-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ V-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ VI-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ VII-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ VIII-2371.8 „за магазини и ОО“ и УПИ IX-2371.8 „за магазини и ОО“ в кв. 59, по одобрени възражения (предложения) № АГ-6602-124/19.08.2011г.и № ГР-

94-Г-48/19.09.2011 г. (2 бр.) от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2371.8 съгласно решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-96/29.11.2011 г., т. 2 от дневния ред;

УПИ XVIII-2343.25 „за жил. стр.“, УПИ XIX-2343.25 „за жил. стр.“, УПИ XXIII-2343.25 „за жил. стр.“, УПИ XXIV-2343.25 „за жил. стр.“, УПИ XXV-2343.25 „за жил. стр. и ОО“, УПИ XXVI-2343.25 „за жил. стр. и ОО“, УПИ XXVII-2343.25 „за ОО“ в кв. 61, за които са представени нотариално заверени декларации за разделяне от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2343.25.

С плана се образува УПИ за имоти – собственост на различни лица, за което е представено заявление от собствениците по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ с нотариална заверка на подписите за определяне на идеалните части на съсобствениците: УПИ I-2343.5, 2343.6, 2343.7, 2343.21, 2343.22, 2343.23, 2343.24, 2343.34, 2343.35 „за жилищно строителство“ от кв. 55.

Имотите – предмет на плана в местност „Стърната – юг“ попадат в следните устройствени зони:

„Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околорадския район“ (Оз2), „Терени за гробищни паркове“ (Тгп).

С ПР са определени необходимите площи за изграждане на озеленени площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за обединено детско заведение“, „за озеленяване“, „за помпена станция и озеленяване“, „за трафопост“, „за гробищен парк“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари, велоалея и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ. В изпълнение на действащия ОУП на СО съществуващия гробищен парк се разширява в съответствие с устройствена зона „Терени за гробищни паркове“ (Тгп) и в кв. 62 се отрежда УПИ с конкретно предназначение „за гробищен парк“. По периферията на гробищните паркове в рамките на регулацията им се предвижда задължителна изолационна зеленина с мин. ширина 10 м., в която се допуска разполагане на колумбарийни стени.

Конкретното предназначение на УПИ е съобразено с устройствените зони, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-01/15.08.2018 г., т. 2 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-ПО-01/15.08.2018 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и е прието за доказано спазване изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3 от ЗУТ, а именно, че урегулираните поземлени имоти

са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урежулирането им.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урежулирани поземлени имоти се осигурява по предвидена улична регуляция, като същата се обвързва с действаща улична регуляция. Проектните улици в обхвата на ПРЗ са IV-ти, V-ти и VI-ти функционален клас са подходящо сигнирани в застроителната част на ПУП и в ПТКП.

С прокарване на новопроектираната улична регуляция е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване е предвидено изграждане основно на нискоетажни жилищни сгради при максимална $K_k \leq 8,5$ м. и $K_k \leq 10$ м. в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 3-етажни нежилищни сгради при максимална $K_k \leq 10$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околорадския район“ (Оз2).

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторни постове, за които се урежулират отделни УПИ с предназначение „за ТП“ при спазване нормите на чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регуляция в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по нормите на чл. 31 – чл. 35 от ЗУТ.

Предвид горното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

За обслужване на предвиденото застрояване е предвидено изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към ПУП са представени за одобряване следните план-схеми: канализация, водоснабдяване, електрификация, идеен нивелетен проект и подробен транспортно-комуникационен план.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределние България“ АД с изх. № 213/22.05.2019.2020 г., с приложено становище изх. № 1203298807/28.05.2019 г. като неразделна част; план-схема по част „ВиК“, със становище от „Софийска вода“ АД № ТУ-5391/04.03.2021 г.; решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-45-ЕО/2021г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Предоставено е удостоверение № 25-161723/15.07.2020г., издадено от СГКК София град, в изпълнение на чл. 65 от Наредбата за ССПККР. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като е представено заснемане

и експертна оценка на високата дървесна растителност, изготвена от ланд. арх. Живко Антоу, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 28.09.2021г, съгласно становище на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори от 21.09.2021г.

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Компетентността на СОС по отношение одобряването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на същия – над три квартала по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; устройствени категории т. 6 (Жм2), т. 17 (Оз2), т. 36 (Тгп) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-21/ 11.03.2011 г. т.1, № ЕС-Г-96/29.11.2011 г., т. 2, № ЕС-Г-22/27.03.2012 г., т. 7, № ЕС-Г-87/18.11.2014 г., т. 21, № ЕС-Г-81/17.10.2017 г., доп. т. 1, № ЕС-Г-78/16.10.2018 г., доп. т. 2 и № ЕС-Г-29/18.05.2021 г., т. 17 и протокол № ЕС-ПО-01/15.08.2018 г., т. 2 на комисията по чл. 210 от ЗУТ, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ с план-схеми на техническата инфраструктура.

ВНОСИТЕЛ:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – директор на дирекция „ТП“
Стела Щерева – директор на дирекция „ПНИФО“
урб. Златко Терзиев – началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Надежда Козарова – старши експерт в отдел „УП“
арх. Кристиан Мисирджиев – главен експерт в отдел „УП“



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) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „Стърната – юг“, с териториален обхват: квартали 46а-част, 56, 46в, 57, 58, 59, 63-част, 62-част, 61-част, кв. 55, улица от о.т. 284-о.т. 289-о.т. 294-о.т.295 до о.т. 265, м. „Стърната – юг“, район „Банкя“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура, ПТКП и идеен нивелетен проект.

Мотиви: В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е изработен проект за подробен устройствен план за м. „Стърната – юг“ по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Проектът обхваща преобладаващо територии с неурегулирани поземлени имоти, както и с неприложена първа регулация по предходен устройствен план, поради което са налице основанията за изработване на ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП на м. „Стърната – юг“ цели урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на конкретно застрояване за тях, осигуряване на условия за реализация на необходимите публични обекти и елементите на техническата инфраструктура в местността, поради което проектът е възложен по реда на чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

Със заповед № РД-09-50-1401/16.08.2010 год. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на ПУП – ПРЗ на м. „Стърната – юг“ чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

С договор № НАГ-953/2010 г. е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Стърната – юг“.

Изработеният проект е приет от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-21/11.03.2011 г. т.1. За проекта са проведени процедури по обществено обсъждане и обявяване по реда на чл.128, ал.2 от ЗУТ. С писмо № АГ-6602-124/11.10.2011г. на Кмета на район „Банкя“ се удостоверява, че в законоустановения срок са постъпили 5 броя

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

възражения. В НАГ е постъпило 1 бр. възражение. Проектът за ПУП – ПРЗ за м. „Стърната – юг“ и постъпилите възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ със служебни предложения по протокол № ЕС-Г-96/29.11.2011 г., т. 2 от дневния ред.

Във връзка с влязлата в сила кадастрална карта за територията, проектът е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-22/27.03.2012 г., т. 7 от дневния ред с указания проектите да се преработят върху актуална кадастрална основа, като се изпълнят всички указания по т.2 от протокол № ЕС-Г-96/29.11.2011 г.

В изпълнение на решенията на ОЕСУТ е представен проект за ПУП-ПРЗ, изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГГК, заедно с коригирани план-схеми на техническата инфраструктура по части „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и Канализация“ и Транспортно-комуникационен план във връзка със становищата на експлоатационните дружества. Проектът и съпътстващите го план-схеми са разгледани на заседание на ОЕСУТ със служебни предложения по протокол № ЕС-Г-87/18.11.2014 г., т. 21.

С вх. № САГ16-ГР00-2277/07.06.2016 г. от проектанта е внесен проект за ПУП – ПРЗ за м. „Стърната – юг“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ върху одобрена кадастрална карта за територията.

Представеният проект е разгледан на работна среща на дата 22.12.2016 г. от служебна комисия, във връзка с което на проектанта на ПУП – ПРЗ за м. „Стърната – юг“ е изпратено писмо с изх. № САГ16-ГР00-2277-[5]/27.02.2017г. с приложен протокол от проведеното работно заседание за сведение и изпълнение.

С вх. № САГ16-ГР00-2277-[7]/01.06.2017г. и САГ16-ГР00-2277-[8]/01.06.2017г. е представено уведомително писмо от проектанта на ПУП – ПРЗ за м. „Стърната – юг“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2277-[9]/03.10.2017г. е представен коригиран проект за ПУП – ПРЗ за м. „Стърната – юг“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Коригираният проект за ПУП – ПРЗ за м. „Стърната – юг“, район „Банкя“ е разгледан на заседание на ОЕСУТ със служебни предложения по протокол № ЕС-Г-81/17.10.2017 г., доп. т. 1, както следва: „По част регулация: Да се обозначат границите на всички устройствени зони; За всички урегулирани поземлени имоти в обхвата на проекта за ПУП следва да има указано предназначение в съответствие с чл. 18, ал. 1, т. 1 от ЗУТ. По част застрояване: Графичната част на ПЗ да бъде в точен мащаб 1:1000, както и оформена (в т.ч. уеднаквяване на всички текстове), съгласно изискванията на чл. 48, ал. 2, т. 1 от Наредба № 8/2001г. за ОСУП на МРРБ; Устройствените параметри за устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), без кв. 61 и кв. 62, следва да бъдат с параметри – макс. плътност 25%; макс. кинт 0,8; мин. озеленена площ 60% и макс. кота корниз 8,5 м. съгласно схема към ОУП с отразени територии с пределно допустими стойности на устройствени показатели; Да се укаже конкретно застрояване във всички предвидени УПИ „за трафопост“; Да се покаже отреждането във всички УПИ, съгласно плана за регулация; Да се обозначат границите на всички устройствени зони; Предвиденото в плана

допълващо застрояване следва да бъде едноетажно, при спазване на изискванията на чл. 42 от ЗУТ; В ПУП – ПЗ следва да се котира единствено отстоянията между предвиденото застрояване и уличната регулация; Да се коригират подземните гаражи, съгласно устройствените параметри за съответната устройствена зона (при спазване на процент минимална озеленена площ), както и да се покажат подходите към тях; Предвиденото застрояване в УПИ XIX-610 от кв. 62 да се коригира, при спазване на необходимите минимални отстояния от регулационните граници съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗУТ; Етажността на предвиденото застрояване в УПИ XI-728,730 от кв. 61 следва да се укаже в червен цвят; Да се укаже етажност на предвиденото застрояване в УПИ XVII-25 от кв. 61; Проектираните велоалеи в плана следва да се обозначат в цвят, различен от алейната мрежа, предвидена за пешеходно движение; УПИ I-1 от кв. 46в следва да се сигнализира, че е извън обхвата на разработката (както е в регулационния план); УПИ XIII-“за озеленяване” от кв. 60 е извън обхвата на разработката и следва да не се показва с цвят; Уличната мрежа следва да се сигнализира в различни цветове спрямо нейната класификация и да се опише в легендата към плана, съответно – първостепенна улична мрежа и второстепенна улична мрежа (както е показано на чертежа в два цвята). Улиците извън обхвата на плана следва да не се повдигат в цвят; В плана следва да се обозначи сервитута на гробищния парк, както е отразен в регулационния план. На проектанта да се укаже срок от 7 (седем) дни за отстраняване на описаните по-горе служебни предложения. След отразяване на служебните предложения, преработеният проект да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ.”

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-2277-[10]/20.11.2017г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на проектанта за сведение и изпълнение.

С вх. № САГ16-ГР00-2277-[11]/12.12.2017г. и № САГ16-ГР00-2277-[12]/05.01.2018г. е представено уведомително писмо от проектанта на ПУП – ПЗ за м. „Стърната – юг”.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2277-[13]/08.02.2018г. и № САГ16-ГР00-2277-[16]/21.09.2018г. е представен коригиран проект за ПУП – ПЗ за м. „Стърната – юг”, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Към проекта са изготвени пазарни оценки на поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, приети с решение по протокол № ЕС-П0-01/15.08.2018 г., т. 2 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Коригираният проект за ПУП – ПЗ за м. „Стърната – юг”, район „Банкя” е разгледан на заседание на ОЕСУТ със служебни предложения по протокол № ЕС-Г-78/16.10.2018 г., доп. т. 2, както следва: „Да се укаже конкретно застрояване във всички предвидени УПИ „за трафопост”, при спазване на нормата на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ по отношение на УПИ II-„за ТП” от кв. 60 и УПИ XVI-„за ТП” от кв. 62. План-схемите на техническата инфраструктура следва да се преработят съгласно последния вариант на ПУП-ПЗ и да се представят в два екземпляра, окомплектовани с графична и текстова част. Проектът да се окомплектова и представи в два екземпляра на недеформируема прозрачна основа, съгласно чл. 65 от Наредба № 8/2001 г. за ОСУП на МРРБ. Приема проекта. След изпълнение на служебните

предложения, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ да се изпрати в район „Банкя“ за провеждане на процедурата по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.”

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-2277-[17]/06.12.2018 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на проектанта за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2277-[18]/11.01.2019г. е представен коригиран проект за ПУП – ПРЗ за м. „Стърната – юг“, район „Банкя“ с обяснителна записка, заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ, съгласно служебните предложения на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2277-[20]/17.04.2019г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в посочения обхват, заедно с протокол № ЕС-П0-01/15.08.2018 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, са изпратени в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане. С изх. № САГ16-ГР00-2277-[19]/17.04.2019г. е изпратено писмо до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението. Проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 35/30.04.2019г., стр. 51, т. 19 и е проведено обществено обсъждане на основание Заповед № РД09-140/21.05.2019г. на кмета на район „Банкя“.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РВН19-ГР00-48/15.07.2019 г. (регистрирано с вх. № САГ16-ГР00-2277-[24]/16.07.2019г. в НАГ-СО) от кмета на район „Банкя“ след приключване на процедурата по съобщаване и обществено обсъждане, с приложени доказателства за спазване на процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ, извадка от страницата с обявлението в „Държавен вестник“ и протоколи от проведено представяне на проекта и от общественото обсъждане. Съгласно писмото на кмета на район „Банкя“ в законоустановения срок няма постъпили становища, предложения и възражения.

С изх. № САГ16-ГР00-2277-[27]/10.10.2019г. е изпратено писмо на проектанта с указания план-схемите по част „ВиК“ да се преработят съгласно становището на „Софийска вода“ АД.

Представени са нови план-схеми по част ВиК, съгласувани от „Софийска вода“ АД, съгласно становище изх. № ТУ-5391/04.03.2021г.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-29/18.05.2021 г., с решение по т. 17, както следва: „Да се представи заверена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и да се представи становище на Директора на РИОСВ-София за необходимостта от извършване на екологична оценка. Приема проекта заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ и пазарните оценки по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ. След изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

Проектът е изработен върху кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК и е придружен от обяснителна записка; план-схеми по част „ВиК“, съгласувани от „Софийска вода“ АД със становище № ТУ-5391/04.03.2021 г.; план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с № 213/22.05.2019.2020 г., с приложено становище

изх. № 1203298807/28.05.2019 г. като неразделна част; ПТКП и идеен нивелетен проект; Удостоверение № 25-1617230/15.07.2020г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ в обхвата на плана, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София, съгласно което на основание чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР, СГКК- София съгласува проекта за ПУП, с приложен проект за изменение на кадастралната карта, решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-45-ЕО/2021г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, положително становище от „Басейнова дирекция“ – Дунавски район с № ПУ-01-597-(1)/05.08.2021г., положително становище от Столична регионална здравна инспекция с № 10-118/03.08.2021г. Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, изготвена от ланд. арх. Живко Антов, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 28.09.2021г, съгласно становище на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори от 21.09.2021г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РД-09-50-1401/16.08.2010 год. на главния архитект на Столична община за територията в обхвата на м. „Стърната – юг“, поради което на основание § 124 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ производството следва да се довърши по реда, действал преди 26.11.2012 г. На основание § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, обнародван ДВ, бр. 31/10.04.2018 г., започнатите до влизане в сила на закона производства по изработване и одобряване на устройствени планове се довършват по досегашния ред и при спазване на разпоредбите, действали при издаването на разрешението за изработване на проект за подробен устройствен план.

По отношение изменението на чл. 16 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е приложима нормата на § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, обнародван ДВ, бр. 13/07.02.2017 г.

Територията на местността попада в границите на административен район „Банкя“ и се намира североизточната част на землището на с. Иваняне, като административно попада в границите на район „Банкя“, Столична община.

Проектът за ПРЗ на м. „Стърната – юг“ в преобладаващата част обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти, възстановени по реда на ЗСПЗЗ, част от тях с неправилна форма и без транспортен достъп. За имотите в регулация по предходен устройствен план тя е първа и не е приложена, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В изпълнение на действащия ОУП на СО поземлените имоти се урегулират с предвиждане на съответно застрояване за тях и се определят необходимите площи за изграждане на обектите и съоръженията на техническата инфраструктура, поради което същият е възложен от СО-НАГ да се изработи при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Подробният устройствен план е изработен на база кадастрална карта на гр. Банкя, специализирана карта и актуални изходни данни за съществуващите мрежи на техническата инфраструктура, предоставени от експлоатационните дружества.

С проекта за ПУП – ПРЗ се дава възможност за планово усвояване на територията (основно имоти – земеделски земи, възстановени по реда на ЗСПЗЗ) от собствениците на ПИ (нови УПИ) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, търговски и други функции, което предопределя разнообразие от предлагани услуги, условия за оформяне на обществените пространства и създаване на среда за постоянно и временно обитаване.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищни, обществено обслужване, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, основно съобразени с местоположението и теренните дадености.

С Решение № 546 по протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС е одобрен проект за ПУП – ИПР и ПЗ за УПИ I-777 от кв. 46в и ИПУР за прилежащите улици от о.т.255-о.т.256 и от о.т.255-о.т.257 в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2371.1. ПУП е влязъл в сила и в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2371.1 производството по реда на чл. 16 се прекратява на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК. Във връзка с влязлата в сила кадастрална карта УПИ I се отрежда за имота по кадастрална карта на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта се създават отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ. С настоящия проект са образувани такива УПИ по съгласие на собствениците на имотите:

УПИ III-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ IV-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ V-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ VI-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ VII-2371.6 „за жил. стр.“, УПИ VIII-2371.6 „за жил. стр.“ и УПИ IX-2371.6 „за жил. стр.“ в кв. 58, за които е представено споразумение за разделяне от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2371.6, нотариално заверено с рег. № 768/17.07.2014 г.;

УПИ I-2371.30 „за общ. обсл.“, УПИ II-2371.30 „за общ. обсл.“ в кв. 59, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2371.30 за разделянето му на два УПИ;

УПИ III-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ IV-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ V-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ VI-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ VII-2371.8 „за магазини и ОО“, УПИ VIII-2371.8 „за магазини и ОО“ и УПИ IX-2371.8 „за магазини и ОО“ в кв. 59, по одобрени възражения (предложения) № АГ-6602-124/19.08.2011г.и № ГР-94-Г-48/19.09.2011 г. (2 бр.) от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2371.8 съгласно решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-96/29.11.2011 г., т. 2 от дневния ред;

УПИ XVIIII-2343.25 „за жил. стр.“, УПИ XIX-2343.25 „за жил. стр.“, УПИ XXIII-2343.25 „за жил. стр.“, УПИ XXIV-2343.25 „за жил. стр.“, УПИ XXV-2343.25 „за жил. стр. и ОО“, УПИ XXVI-

2343.25 „за жил. стр. и 00“, УПИ ХХVII-2343.25 „за 00“ в кв. 61, за които са представени нотариално заверени декларации за разделяне от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2343.25.

С плана се образува УПИ за имоти – собственост на различни лица, за което е представено заявление от собствениците по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ с нотариална заверка на подписите за определяне на идеалните части на съсобствениците: УПИ I-2343.5, 2343.6, 2343.7, 2343.21, 2343.22, 2343.23, 2343.24, 2343.34, 2343.35 „за жилищно строителство“ от кв. 55.

Имотите – предмет на плана в местност „Стърната – юг“ попадат в следните устройствени зони:

„Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2), „Терени за гробищни паркове“ (Тгп).

С ПР са определени необходимите площи за изграждане на озеленени площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за обединено детско заведение“, „за озеленяване“, „за помпена станция и озеленяване“, „за трафопост“, „за гробищен парк“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари, велоалея и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ. В изпълнение на действащия ОУП на СО съществуващия гробищен парк се разширява в съответствие с устройствена зона „Терени за гробищни паркове“ (Тгп) и в кв. 62 се отрежда УПИ с конкретно предназначение „за гробищен парк“. По периферията на гробищните паркове в рамките на регулацията им се предвижда задължителна изолационна зеленина с мин. ширина 10 м., в която се допуска разполагане на колумбарийни стени.

Конкретното предназначение на УПИ е съобразено с устройствените зони, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-П0-01/15.08.2018 г., т. 2 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-П0-01/15.08.2018 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и е прието за доказано спазване изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3 от ЗУТ, а именно, че урегулираните поземлени имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по предвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация. Проектните улици в обхвата на ПРЗ са IV-ти, V-ти и VI-ти

функционален клас са подходящо сигнирани в застроителната част на ПУП и в ПТКП.

С прокарване на новопроектираната улична регулация е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване е предвидено изграждане основно на нискоетажни жилищни сгради при максимална $Kk \leq 8,5$ м. и $Kk \leq 10$ м. в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 3-етажни нежилищни сгради при максимална $Kk \leq 10$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2).

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторни постове, за които се урегулират отделни УПИ с предназначение „за ТП“ при спазване нормите на чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по нормите на чл. 31 – чл. 35 от ЗУТ.

Предвид горното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

За обслужване на предвиденото застрояване е предвидено изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към ПУП са представени за одобряване следните план-схеми: канализация, водоснабдяване, електрификация, идеен нивелетен проект и подробен транспортно-комуникационен план.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределние България“ АД с изх. № 213/22.05.2019.2020 г., с приложено становище изх. № 1203298807/28.05.2019 г. като неразделна част; план-схема по част „ВиК“, със становище от „Софийска вода“ АД № ТУ-5391/04.03.2021 г.; решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-45-ЕО/2021г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Предоставено е удостоверение № 25-161723/15.07.2020г., издадено от СГКК София град, в изпълнение на чл. 65 от Наредбата за ССПККР. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като е представено заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, изготвена от ланд. арх. Живко Антоу, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 28.09.2021г, съгласно становище на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори от 21.09.2021г.

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Компетентността на СОС по отношение одобряването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на същия – над три квартала по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Правно основание: чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; устройствени категории т. 6 (Жм2), т. 17 (Оз2), т. 36 (Тгп) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-21/ 11.03.2011 г. т.1, № ЕС-Г-96/29.11.2011 г., т. 2, № ЕС-Г-22/27.03.2012 г., т. 7, № ЕС-Г-87/18.11.2014 г., т. 21, № ЕС-Г-81/17.10.2017 г., доп. т. 1, № ЕС-Г-78/16.10.2018 г., доп. т. 2 и № ЕС-Г-29/18.05.2021 г., т. 17 и протокол № ЕС-ПО-01/15.08.2018 г., т. 2 на комисията по чл. 210 от ЗУТ

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА

1. Проект за план за регулация на м. „Стърната – юг“, район „Банкя“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, съгласно приложения проект по червените и сини линии, цифри, букви и текст, в указания в графичната част „обхват на плана“ без имота по т. 4;

2. Проект за план за застрояване на м. „Стърната – юг“, район „Банкя“, в указания в графичната част „обхват на разработката“ без имота по т. 4, съгласно приложения проект, без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица;

3. План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“, ПТКП и идеен план за вертикално планиране;

4. Прекратява производството по одобряване на плана за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2371.1, за който е одобрен ПУП – ИПР и ПЗ с Решение № 546 по протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС;

5. Изменение на плана за регулация на УПИ I-777 за преотреждането му в УПИ I-2371.1 от кв. 46в, м. „Стърната – юг“, район „Банкя“.

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.

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.

Разрешенията за строеж се издават след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

На основание чл.16, ал.6, изр.1 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти в обхвата на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части по ал.1 от датата на влизане в сила на плана. За придобиването на собствеността на всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) 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 „Банкя“ 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 2021 г., Протокол № .. от2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Директор на
Дирекция
„Правно-
нормативно,
информационно
и
финансово
обслужване“

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНИФО

към Направление
„Архитектура и градоустройство“

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – директор на дирекция „ТП“
урб. Златко Терзиев –началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Надежда Козарова – старши експерт в отдел „УП“
арх. Кристиан Мисирджиев – главен експерт в отдел „УП“