



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 735

на Столичния общински съвет

от 06.10.2022 година

За одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „в.з. Банкя”, кв. 70, УПИ I-со, УПИ XLV-1771, УПИ XLVI-1771, УПИ XLVII-1771 и УПИ XLIX-со и отпадане на задънена улица от о.т.27а - о.т.27б до о.т.27в, с цел създаване на нов УПИ LI-3163 „за ЖС“ по имотни граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.3163 по кадастрална карта, свързаното с това изменение на общите регулационни граници със съседни УПИ XLIII-1753, УПИ XLVIII-893,893а от кв.70, задънена улица в участъка при о.т.56в и УПИ XIII-„за озеленяване” от кв.72.

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ) на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ20-ГР00-466/02.03.2020 г. от Виолета Евтимова, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-со, УПИ XLV-1771, УПИ XLVI-1771, УПИ XLVII-1771 и УПИ XLIX-со, кв.70 и отпадане на задънена улица от о.т. 27а - о.т. 27б до о.т. 27в, м. „в.з.Банкя”, район „Банкя” с цел създаване на нов УПИ XLV-3163 по имотни граници за имота по кадастрална карта - ПИ с идентификатор 02659.2194.3163 и свързаното с това изменение на контактни УПИ XLIII-1753 и УПИ XLVIII-893,893а от кв. 70 и УПИ XIII-„за озеленяване” от кв.72, м. „в.з. Банкя”, район “Банкя”.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ); пълномощно - 1 брой; скица № 15-962345/31.12.2018г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2194.3163, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастр (СГКК) - гр. София; нотариален акт № 7, том II, рег. № 6295, дело № 180 от 2018 г. и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР.

С изх. № САГ20-ГР00-466-[1]/16.04.2020 г. е изпратено писмо до главния архитект на район „Банкя” във връзка с установено несъответствие относно действащия подробен устройствен план за територията, одобрен

със Заповед № РД-09-50-568/04.10.1999 г. на главния архитект на София, изменена с последваща Заповед № РД50- 274/01.12.2005 г. на Кмета на район „Банкя”.

Приложено е изпратено мотивираното предложение за ИПРЗ с указания да се изпрати уведомление след приключване на процедурата по отстраняване на несъответствието на действащия регулационен план към момента на одобряване на проекта за ПУП със Заповед № РД50-274/01.12.2005 г. на кмета на район „Банкя”.

С оглед последващо процедиране на постъпилото заявление, с писмо изх. № САГ20-ГР00-466-[3]/28.10.2020 г. е възложено на „ГИС-София” ЕООД да изготви комбинирана скица в обхвата на разработката, съдържаща действаща кадастрална карта, регулационните граници по подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-568/04.10.1999 г. на главен архитект на София и регулационните граници по последваща Заповед № РД50- 274/01.12.2005 г. на кмет на район „Банкя”.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-466-[5]/28.01.2021 г. е изискано от район „Банкя” да представят графични части - ИПР и ИПЗ, в които да е удостоверено, че са одобрени със Заповед № РД50-274/01.12.2005г. на кмет на район „Банкя”, както и че същата е влязла в сила.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-466-[6]/26.02.2021г. на кмета на район „Банкя” е удостоверено, че заповед № РД50-274/01.12.2005г. на кмет на район „Банкя” е обявена на заинтересовани собственици и в законоустановения срок няма постъпили жалби.

Приложено с писмо изх. № РБН20-ГР00-32/4/18.03.2021г. от кмета на район „Банкя” (вх. № САГ20-ГР00-466-[7]/18.03.2021г. на НАГ-СО) са представени заверени от район „Банкя” копия от текстова и графични части на заповед № РД50-274/01.12.2005г. на кмет на район „Банкя”.

Отдел „Устройствено планиране” по отношение на Общия устройствен план на СО е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания ” (Жм2), съгласно т.6 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-318/20.05.2021 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план -изменение на план регулация и застрояване в следния териториален обхват: УПИ I-со, УПИ XLV-1771, УПИ XLVI-1771, УПИ XLVII-1771 и УПИ XLIX-со, отпадане на задънена улица от о.т. 27а - о.т. 27б до о.т. 27в, в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2194.3163 и свързаното с това изменение на контактни УПИ XLIII-1753 и УПИ XLVIII-893,893а от кв. 70, задънена улица в участъка от о.т. 56б-о.т. 56в и УПИ XIII-„за озеленяване” от кв. 72, м. „в.з. Банкя”, район “Банкя”.

Заповедта е изпратена на кмета на район „Банкя” заедно с мотивираното предложение с писмо изх. № САГ20-ГР00-466-[8]/27.05.2021 г.

Съгласно писмо изх. № РБН21-ГР00-49/1/28.06.2021 г. (вх.САГ20-ГР00-466-[9]/29.06.2021 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя”, заповедта на главния архитект за разрешаване на устройствена процедура е разгласена като в законоустановения срок няма постъпили жалби.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-466-[10]/20.08.2021 г. е представен проект за ПУП - ИПРЗ с обяснителна записка. Към проекта са представени изходни данни с изх. № ТУ-3909/08.2021г. на „Софийска вода“ АД.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-466-[11]/03.09.2021г. на заявителя е указано, че е необходимо да представи коректен проект за ПУП - ИПУР и ИПРЗ, изработен върху действащ регулационен план и съгласно обхвата на заповед № РА50-318/20.05.2021 г. на главния архитект на СО за разрешаване на устройствена процедура.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-466-[12]/16.11.2021г. е представен проект за ПУП-ИПУР и ИПРЗ с обяснителна записка, съгласно указателно писмо с изх. № САГ20-ГР00-466-[11]/03.09.2021г.

Към проекта са представени контролно заснемане на дървесна растителност, заедно с декларация за липса на растителност в имота, изготвена от ланд. арх. Милен Сариев, заверена от Началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 25.11.2021 г., съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-466-[13]/17.12.2021 г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Банкя” за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН21-ГР00-129/2/15.04.2022г. (вх. № САГ20-ГР00-466-[14]/15.04.2022г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя” проекта за ПУП е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок е постъпило един брой възражение с вх. № РБН21-ГР00-129/1/25.01.2022 г.

Проектът за ПУП е проверен служебно като е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община, поддържана от дружеството.

По преписката са представени становища на отделите към НАГ- СО „Устройствено планиране”, „Благоустройствени дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване”.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по реда на чл.128, ал.7 от ЗУТ с решение по т.11 от протокол № ЕС-Г-33/26.05.2022 г. Разгледано е и постъпилото възражение вх.№РБН21-ГР00-129/1/25.01.2022 г. Към възражението са приложени скица № 15-151491/13.03.2018 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2194.3161, издадена от СГКК - гр. София,

скица № 15-151507/13.03.2018г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2194.3160, издадена от СГКК - гр. София, нотариален акт за имот с пл. № 896 и имот с пл. № 893а и удостоверение за наследници.

Възражава се срещу задънена улица от о.т.56а - о.т.56б до о.т.56в, попадаща в ПИ с идентификатор 02659.2194.3161 по КККР на гр.Банкя. Възражението не се уважава като неоснователно. С настоящият проект за ПУП не се предвижда създаване на задънена улица о.т.56а - о.т.56б до о.т.56в, същата е одобрена с предходен ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-568/04.10.1999 г. на главния архитект на София, която е минала съдебен контрол по законосъобразност. В настоящото производство само се изменя уличнорегулационната линия като същата се привежда по имотната граница на ПИ с идентификатор 02659.2194.3163, на основание чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Във връзка с констатирано дублиране на номер на УПИ XLV от квартал 70, със заявление вх. № САГ20-ГР00-466-[15]/29.07.2022 г., е представен коригиран проект за ПУП, в който е прецизиран номера на новообразуван УПИ LI-3163 „за ЖС“, кв.70, м. „в.з.Банкя“, район „Банкя“.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ - Виолета Евтимова като собственик на ПИ с идентификатор 02659.2194.3163 по КККР на гр. Банкя, което се установява от приложения по преписката документ за собственост и скица за имота, издадена от СГКК - гр. София.

Кадастралната карта на гр. Банкя е одобрена със Заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. от Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и Заповед № 18-4301 от 15.06.2017 г., издадена от Началник на СГКК - София за изменение на КККР.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен със Заповед № РД-09-50-568/04.10.1999г. на главния архитект на София, изменена с последваща Заповед № РД50-274/01.12.2005 г. на кмета на район „Банкя“.

Заповед № РД-09-50-568/04.10.1999 г. е оспорена, във връзка с което е образувано адм. дело № 1089/2002 г., СГС, Административно отделение, III-В състав. С решение от 04.01.2005 г. жалбата е отхвърлена и заповедта е влязла в сила на 08.02.2006 г.

Във връзка с горното е констатирано несъответствие по отношение на действащия регулационен план към момента на одобряване на проекта за ПУП със Заповед № РД50-274/01.12.2005 г. на Кмета на район „Банкя“. На основание чл.134, ал.2 от ЗУТ на изменение подлежат само влезлите в сила подробни устройствени планове, поради което Заповед № РД50-274/01.12.2005 г. на Кмета на район „Банкя“ за одобряване на проект за ПУП -

изменение на план за регулация и застрояване на нов УПИ I-857,858,4996 от кв. 70, м. „в.з. гр. Банкя” е издадена при съществено закононарушение – в процедурата по оспорване на действащия план.

Видно от представените от район „Банкя” оригинални графични части към заповед № РД50-274/01.12.2005 г. на Кмета на район „Банкя” същите не са санкционирани от административния орган по надлежния ред. Без подпис и печат е обективно невъзможно да се установи, че представените графични части са одобрените именно със заповедта от 2005 г., съответно да се установят действителните регулационните граници по описаното в диспозитива изменение на плана за регулация за обединяване на УПИ I-857, 4996, УПИ XLV-858, УПИ XLVI-858, УПИ XLVII-858 в нов I-857,858,4996, промяна на границите на УПИ XLVIII-1704 по зелените линии, цифри и щрихи, заличаване на улица-тупик от о.т.56в-о.т.56г, създаване на нова о.т.56д по кафявите линии и знаци от кв.70 по плана на м. „в.з.Банкя“, както и одобреното изменение на плана за застрояване.

Поради липса на необходимите графични части - ИПР и ИПЗ е обективно невъзможно да се процедира изменение на Заповед № РД50-274/01.12.2005 г., дори и на основание чл.134, ал.2, т.5 от ЗУТ, предвид извършени действия по прилагане на плана за регулация във връзка с представения в хода на производството предварителен договор между собствениците на имоти с пл. № 1704 и № 858 по кадастрален план. Видно от изработената комбинирана скица между двата регулационни плана, западната граница на ПИ с идентификатор 02659.2194.3163 е изпълнена по регулационната граница на УПИ XLIII-1704 съгласно Заповед № РД50-274/01.12.2005 г.

Във връзка с влязлата в сила кадастрална карта настоящото изменение на плана за регулация се процедира на основание чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ, при спазване на основния принцип за урегулиране на имотите по имотни граници.

Предвид изложеното и с оглед законосъобразното процедиране на заявлението за одобряване на подробен устройствен план, представеният проект е изработен върху регулационната основа, одобрена със Заповед № РД-09-50-568/04.10.1999 г.

Видно от представения проект за ПР се изменя плана за регулация на м. „в.з. Банкя”, кв.70, УПИ I-со, УПИ XLV-1771, УПИ XLVI-1771, УПИ XLVII-1771 и УПИ XLIX-со и отпадане на задънена улица от о.т.27а - о.т.27б до о.т.27в, с цел създаване на нов УПИ LI-3163 „за ЖС“ по имотни граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.3163 по кадастрална карта и свързаното с това изменение на общите регулационни граници със съседни УПИ XLIII-1753, УПИ XLVIII-893,893а от кв.70, задънена улица в участъка при о.т. 56в и УПИ XIII-„за озеленяване” от кв.72.

Създаването на нов УПИ LI-3163 по имотни граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.3163, на основание чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ води

до изключване на част от съседен ПИ с идентификатор 02659.2194.3164, попадаща в границите на УПИ I-со и УПИ XLIX-со.

С настоящата разработка се предлага тази част да се включи към УПИ XIII-, „за озеленяване” от кв.72, в границите на който попада имот с идентификатор 02659.2194.3164 по действащ ПУП, което е целесъобразно и осигурява възможност за прилагане на ПУП за имотите в УПИ XIII за озеленяване. Теренът „за озеленяване“ е предмет на ИПР по отношение привеждане на общата регулационна граница в съответствие с имотната граница по одобрена кадастрална карта, останалите граници и неговото предназначение се запазват така, както са одобрени по действащ план.

По действащ ОУП на СО, имотът - предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания” (Жм2), съгласно т.6 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която е допустимо предназначението „за жилищно строителство” на новообразуван УПИ LI-3163.

Предвид горното, за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ за регулационно обособяване на нов УПИ LI-3163 по имотни граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.3163 и с отреждане за имота по кадастрална карта, чл.134, ал.2, т.6 по отношение конкретното предназначение на УПИ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и чл.134, ал.2, т.1 за отпадане на задънена улица от о.т. 27а - о.т. 27б до о.т. 27в; чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ за изменение на общите регулационни граници със съседни УПИ XLIII-1753, УПИ XLVIII-893,893а от кв. 70, задънена улица в участъка при о.т. 56в и УПИ XIII-, „за озеленяване” от кв. 72.

Достъпът до новообразуван УПИ LI-3163 от кв. 70, м. „в.з.Банкя” е осигурен с действащ план за регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване в новообразувания УПИ LI-3163 „за ЖС“ се предвижда нискоетажно като характер и свободностоящо като начин застрояване - изграждане на 4 броя жилищни сгради на 3 етажа с $H \leq 10$ м., при спазване на максимално допустимите показатели съгласно действащия ОУП на СО за имота, който попада в устройствена зона „Жм2” съгласно приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 6.

Налице е основание по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ за одобряване на ИПЗ за УПИ LI-3163 „за ЖС“. Планът за застрояване се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ.

С оглед горното, с плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с постигнатите устройствени параметри отговарят на предвидените в ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

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

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

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, което се установява от представената декларация за липса на растителност, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец и приложено мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в отделите на НАГ, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му. Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С изменението на плана за регулация се предвижда отчуждаване на имоти - частна собственост за публични мероприятия, поради което и на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 1, 2 и 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол № ЕС-Г-33/26.05.2022 г., т. 11 на ОЕСУТ

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 ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на м. „в.з. Банкя”, кв. 70, УПИ I-со, УПИ XLV-1771, УПИ XLVI-1771, УПИ XLVII-1771 и УПИ XLIX-со и отпадане на задънена улица от о.т. 27а - о.т. 27б до о.т. 27в, с цел създаване на нов УПИ LI-3163 „за ЖС“ по имотни граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.3163 по кадастрална карта, свързаното с това изменение на общите регулационни граници със съседни УПИ XLIII-1753, УПИ XLVIII-

893, 893а от кв. 70, задънена улица в участъка при о.т. 56в и УПИ XIII-„за озеленяване” от кв.72 по кафявите и зелени линии, цифри, текст, букви, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване на нов УПИ ЛП-3163 „за ЖС“, кв.70, м. „в.з. Банкя”, район „Банкя”, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради включително през улица.

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 одобрения проект за 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” в Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 06.10.2022 г., Протокол № 63, точка 9 от дневния ред, по доклад № СОА22-ВК66-10268/08.09.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев