



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 855

на Столичния общински съвет

от 10.11.2022 година

За одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2190.907 с цел създаване на УПИ XXI-907 „за ЖС“ по имотни граници за имота по кадастрална карта и свързаното с това изменение на контактен УПИ XII-147, кв.8 и план за улична регулация от о.т.17в - о.т.34е (нова) до о.т.34ж (нова) и създаване на задънена улица от о.т.34ж (нова) до о.т.34з (нова) с цел осигуряване на транспортен достъп до имота, м. „в.з.Градоман“, Район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1189/02.06.2017 г. от Елена Сакъзова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр.Банкя и изменение на план за регулация (ИПР) за създаване на задънена улица с цел осигуряване на транспортен достъп до новосъздадения УПИ, кв.8, м. „в.з.Градоман“, Район „Банкя“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение с обяснителна записка, препис от нотариален акт № 145, том IV, дело № 773 от 07.08.1986 г.; скица № 59101/29.08.2012 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; нотариален акт № 146, том IV, дело № 774 от 07.08.1986 г.; скица № 15-486766/06.10.2016 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1132, издадена от СГКК - гр.София; скица № 15-486773/06.10.2016 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1135, издадена от СГКК - гр.София; декларация за съгласие за осигуряване на транспортен достъп; пълномощно - 1 брой; удостоверение за родствени връзки - 1 брой; скица № 746/08.01.2014г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.867, издадена от СГКК - гр.София и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са предоставени за становище по отдели: „Устройствено планиране”, „Благоустройствени дейности и публични пространства” - КТ и ИМ и „Правно-нормативно обслужване”.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[1]/04.10.2017 г. на заявителя е указано, че е необходимо да представи допълнителни документи.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[2]/22.03.2019г. за внасяне на допълнителни документи са представени: препис от нотариален акт № 145, том IV, дело № 773/1986г.; нотариален акт № 145, том IV, дело № 773 от 07.08.1986 г.; нотариален акт № 130, том V, дело № 1202 от 05.11.1959 г.; скица № 15-487836/05.10.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадена от СГКК-гр.София; скица № 15-487830/05.10.2017г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1132, издадена от СГКК - гр. София; скица № 15-487833/05.10.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1135, издадена от СГКК - гр.София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР; мотивирано предложение за ИПР и ПРЗ и декларация от Васил Драганов, заверена от завеждащ консулска служба във Вашингтон.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[3]/15.07.2019г. за внасяне на допълнителни документи е представено цветно мотивирано предложение за ПРЗ за ПИ с идентификатор 02659.2190.907, план за улична регулация за създаване на задънена улица от о.т.17в до о.т.34е (нова) и изменение на плана за регулация на контактни УПИ XI-146 и УПИ XII-147, кв.8, м. „в.з. Градоман”; задание за изработване на ПУП по смисъла на чл.125, ал.2 от ЗУТ, съставено от заявителя; цветно копие от комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР и генерално пълномощно от Васил Драганов.

Мотивираното предложение заедно с представените писмени доказателства са разгледани от отдел „Геодезически и кадастрални дейности” със становище.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[4]/30.09.2019 г. на заявителя е указано, че е необходимо да представи допълнителни документи съгласно становище на отдел „ГКД”.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[5]/09.10.2019г. за внасяне на допълнителни документи е представена комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР с отразени имотни граници на ПИ 270 и 278, нанесени в кадастралната основа на регулационния план, одобрен със Заповед № 1331/20.05.1964 г. и в к.л. 6 и 8 от кадастрален план на град София около 1950 г., имотни граници по действаща кадастрална карта, регулационни граници от плана от 1987 г. и регулационни граници от плана от 1964 г., придружена с текстова обосновка.

С вх. № САГ17-ГР00-1189-[6]/28.11.2019 г. от Елена Сакъзова е заявено съгласие устройствената процедура да се процедира за ПИ с идентификатор 02659.2190.907 с площ от 1506 кв.м. по действащата кадастрална карта съгласно скица, издадена от СГКК-София.

Служебно по преписката е приложена Заповед № РД-50-77/20.09.2019 г. на Главния архитект на Район „Банкя“ за ИПР на УПИ XI-146, създаване на нови УПИ XI-865 и УПИ X-146, кв.8, м. „в.з. Градоман“.

Със заповед № РА50-254/31.03.2020 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП - план за регулация и застрояване (ПРЗ), план за улична регулация (ПУР) и изменение на плана за регулация (ИПР) при териториален обхват - поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр.Банкя, продължаване на улица от о.т.17в-о.т.34е (нова), УПИ XII-147, кв.8, м. „в.з. Градоман“, Район „Банкя“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[7]/09.04.2020г. заповедта заедно с мотивираното предложение са изпратени до района за съобщаване по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН20-ГР00-98/1/04.12.2020г. (вх.САГ17-ГР00-1189-[10]/04.12.2020г. на НАГ-СО) на кмета на Район „Банкя“, заповедта на главния архитект за разрешаване на устройствена процедура е разгласена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили жалби, приложено е съобщение № РБН20-ГР00-98/05.11.2020 г. и констативни протоколи - 2 броя.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[11]/23.02.2021г. е представен проект за ПУП - ПРЗ и ИПР с обяснителна записка.

Към проекта са представени: становище изх. № 15442-860/03.02.2021г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите - София, в което е удостоверено, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; удостоверение № 25-174704/27.07.2020 г. за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр.София, в което е удостоверено, че на основание чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., СГКК - гр.София съгласува проекта за ПУП; геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност, заедно с експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, изготвена от ланд. арх.Биляна Иванова, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 12.10.2020 г., съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[12]/26.04.2021г. на заявителите им е указано, че е необходимо да представи транспортно-комуникационен план за вход-изход, съгласно т.2.2 от заповед № РА50-254/31.03.2020г. на главния архитект на СО.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[13]/17.06.2021г. за внасяне на допълнителни документи е представено мотивирано предложение за транспортен достъп и ОД към ПУП-ПРЗ, съгласувано с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ към Столична община от дата 08.06.2021г., положително становище рег.№ ОД 433200-62005/ 09.06.2021г. на отдел „Пътна полиция“ КЪМ Столична дирекция на вътрешните работи С писмо изх. № САГ17-ГР00-1187-[14]/10.09.2021г. проекта е изпратен на кмета на Район „Банкя“ за обявяване на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН21-ГР00-97/5/02.03.2022г. (вх. № САГ17-ГР00-1189-[15]/08.03.2022г. на НАГ-СО) на кмета на Район „Банкя“ проекта за ПУП е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения, предложения и искания.

Проектът за ПУП е проверен служебно като е установено, че няма данни за регулационната основа използвана при изработването на проекта по отношение на бордюрната линия.

С решение № 3770 от 29.05.2015 г. на АССГ е отменена заповед № РД-09-50-208/25.03.2004 г. на главния архитект на София в частта на улица от о.т.35 до о.т.35г., като преписката е предадена на ГИС-София за отразяване.

Съгласно становище на Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ към НАГ-СО от дата 25.03.2022 г. с писмо изх. № САГ17- ГР00-1189-[16]/04.04.2022 г. на директор дирекция „Териториално планиране“, проектът за ПУП е върнат в Район „Банкя“ за досъобщаване на собствениците на ПИ с идентификатор 02659.2190.1136 по КККР на гр. Банкя.

Съгласно писмо изх. № РБН22-ГР00-65/3/09.06.2022 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ17-ГР00-1189-[17]/09.06.2022 г.) на кмета на Район „Банкя“ проектът е досъобщен като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

По преписката са представени становища от отделите към НАГ- СО.

Представено е становище на Дирекция „ПНО“, НАГ-СО.

Проектът за ПУП - План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2190.907 с цел създаване на УПИ ХХІ-907 „за ЖС“ по имотни граници за имота по кадастрална карта и свързаното с това изменение на контактен УПИ ХІІ-147, кв.8 и план за улична регулация от о.т.17в - о.т.34е (нова) до о.т.34ж (нова) и създаване на задънена улица от о.т.34ж (нова) до о.т.34з (нова) с цел осигуряване на транспортен достъп до имота, м. „в.з. Градоман“, Район „Банкя“, е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т.4 от протокол № ЕС-Г-47/19.07.2022 г., със служебно предложение „Да се представи актуална скица за ПИ с идентификатор 02659.2190.907, издадена от СГКК - гр.София, съгласно

т.2.3 от заповед № РА50-254/31.03.2020 г. на Главния архитект на СО. Да се премахне изчертаната в проекта бордюрна линия между о.т.35 и о.т.17в и да се предвиди такава само в зоната на кръстовище при о.т.17в, във връзка с регламентиране на транспортния достъп до нов УПИ XXI-907 „за ЖС“. В матрицата на проекта за ПУП - ПРЗ да се добави максимална кота било. Записката да се авторизира от проектантите с печат и подпис. Да се добавят щриховките. Приема проекта. След изпълнение на служ. предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“ С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[18]/02.08.2022 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-1189-[19]/22.08.2022 г. са представени: скица № 15-918107/15.08.2022 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр.София; обяснителна записка авторизирана от двамата проектантите и коригиран проект за ПУП - ПРЗ и ИПУР, с който са изпълнени служебните предложения на ОЕСУТ.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ - Елена Сакъзова като собственик на част от поземлен имот с планоснимачен № 278, съгласно нотариален акт № 145, том IV, дело № 773/1986 г., попадащ в границите на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 по КККР, съгласно представената комбинирана скица за пълна или частична идентичност от 09.10.2019 г., изготвена от правоспособно лице.

Представено е съгласие от собственика на ПИ с идентификатори 02659.2190.1135 и 02659.2190.1132 - Васил Драганов, да осигури транспортен достъп до новия УПИ през собствените си имоти, за което е представена заверена декларация и заверено пълномощно за заявителката.

Действащите подробни устройствени планове за територията са одобрени със Заповед № РД-50-09-285/19.05.1987 г. на Главния архитект на София; Заповед № РД-09-50-208/25.03.2004 г. на Главния архитект на София - отменена с решение № 3770 от 29.05.2015 г. по адм. дело № 12548/2014 г., АССГ в частта за откриване на улица от о.т.35 до о.т.35г.; Заповед № РД-09-50-641/30.05.2009 г. на главния архитект на СО; Решение № 81 по Протокол № 5 от 17.12.2015 г. на СОС и Заповед № РД50-77/20.09.2019 г. на Главния архитект на Район „Банкя”.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № КД-14-104 от 16.08.2013 г. от Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и Заповед № 18-12457/27.11.2019 г. за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри на началника на СГКК - гр. София.

Проектът за ПУП е изработен върху влязла в сила кадастрална карта одобрена със заповед № КД-14-104 от 16.08.2013 г. от Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и Заповед № 18-12457/27.11.2019 г. за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри на началника на СГКК - гр. София, с което е спазено изискването на чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ.

С ПУП се цели урегулиране на поземления имот и предвиждане на нискоетажно застрояване, във връзка с което се одобрява план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр. Банкя за обособяване на нов УПИ ХХІ-907 от кв.8 с предназначение „за жилищно строителство“ по границите на имота в кадастрална карта, без частта под улица.

Предвид горното за одобряване на ПУП-ПР е налице основание по чл.110, ал.1, т.1, във връзка с чл.17, ал.1 от ЗУТ.

По действащия ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона „Вилна зона” (Жв).

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ е „за жилищно строителство“, което отговаря на ОУП на СО и на устройствена категория по т.8 (Жв) от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

С ПУР се предвижда продължаване на улица от о.т.17в до о.т.34ж (нова) и създаване на задънена улица от о.т.34ж (нова) до о.т.34з (нова) с цел осигуряване на транспортен достъп до новосъздадения УПИ.

За изменението на плана за уличната регулация е налице основание по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ.

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

Създаването на новия УПИ по правилата на чл.17, ал.1 от ЗУТ налага изменение на регулационна граница със съседен УПИ ХІІ-147 от кв.8 за привеждането ѝ в съответствие с имотната граница на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 от действащата кадастрална карта на основание чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ. Останалите граници и предназначението на този УПИ не се променя, тъй като в настоящото производство няма искане за това от собствениците му. Относно съседен УПИ ХІ-865 необходимостта от изменение на общата регулационна граница е отпаднала с одобряване на Заповед № РД-50-77/20.09.2019 г. на Главния архитект на Район „Банкя“ за привеждане на регулационните граници в съответствие с кадастралните.

С плана за застрояване в нов УПИ ХХІ-907 се предвижда изграждане на нова жилищна сграда, разположена свободно, като начин на застрояване, и указана като ниско по характер застрояване, с макс. височина до 8,50 м (2 ет.).

Проектът за ПЗ е изработен при спазване нормите на чл.31, ал.1 от ЗУТ по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл.31, ал.5 от ЗУТ относно дълбочината на основното застрояване, както и на чл.32, ал.1 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през улица.

Предвид горното с проекта за ПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

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

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

Спазени са административнопроизводствените 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 ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ.

С плана за улична регулация се предвижда отчуждаване на имоти - частна собственост, 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 § 24, ал.1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.21, ал.1 и 7 от ЗОС, чл.17, ал.1, чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствена категория по т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-47/19.07.2022 г., т.4 от дневния ред

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 план за регулация (ИПР) на УПИ XII-147, кв.8, м. „в.з. Градоман“, Район „Банкя“, по кафявите и зелени линии, цифри, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. План за регулация на ПИ с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр.Банкя, за създаване на нов УПИ ХХІ-907 „за ЖС”, кв.8 и план за улична регулация от о.т.17в - о.т.34е (нова) - о.т.34ж (нова) и задънена улица от о.т.34ж (нова) до о.т.34з (нова), м. „в.з. Градоман”, Район „Банкя“, по червените и сини линии, цифри, текст и букви, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ ХХІ-907 „за ЖС”, кв.8, м. „в.з. Градоман”, 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 дирекция „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 10.11.2022 г., Протокол № 65, точка 18 от дневния ред, по доклад № СОА22-ВК66-12305/19.10.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев

