



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, https://council.sofia.bg

### РЕШЕНИЕ № 339

на Столичния общински съвет

от 23.07.2020 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл.16 от ЗУТ и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ за м. "Баклата", кв.33, кв.34, кв.35 и кв.36, с.Войняговци, Район „Нови Искър“.

В изпълнение на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община и програмата за проектно-проучвателни работи на НАГ-СО, с оглед на възможностите за устройствено развитие, данните, които те носят и липсата на подробен устройствен план за територията, със заповед на главния архитект на Столична община № РД-09-50-420/02.05.2012 г. е допуснато изработването на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ на м. „Баклата“, с. Войняговци, район „Нови Искър“.

С договор № НАГ-1207/16.10.2013 г. между НАГ-СО и „Айви Проект“ ООД е възложено изработването на проекта, който се изпълнява със средства от общинския бюджет.

Проектът и придружаващите го план-схеми по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ са изработени в съответствие с изискванията на одобреното от Главния архитект на СО задание за проектиране.

Проектът и план-схемите са разгледани от специалистите в отделите на НАГ, които са представили своите експертни становища.

Проектът е докладван в ОЕСУТ.

С решение по т.10 от протокол № ЕС-Г-71/30.09.2014 г. е приет с предложение да се изпрати за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, след приемане на оценките за пазарната стойност на имотите от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Оценките са приети с протокол № ЕС-О-016/03.11.2014 г.

С писма изх. № ТП-92-00-73-[2] и [3]/24.11.2014 г. са изпратени: проектът в район „Нови Искър“, а обявлението - до редакцията на „Държавен вестник“.

Обявлението е обнародвано в ДВ, бр. 100/05.12.2014 г.

Видно от писмо изх. № 6602-105-1/13.01.2015 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ проектът е съобщен по смисъла на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Постъпило е едно възражение от собственика на ПИ с КИ 11884.5601.4 по КККР.

Проведено е обществено обсъждане на проекта, съгласно заповед № РД-09-530/05.12.2014 г. на кмета на район „Нови Искър“, при което е постъпило писмено становище от собственика на същия ПИ с КИ 11884.5601.4 по КККР, идентично с възражението по проекта.

Проектът е докладван в ОЕСУТ, като е разгледан и приет с решение по т.6 на протокол № ЕС-Г-50/07.07.2015 г. Съгласно решението внесеното възражение се уважава частично по отношение на искането за създаване на два УПИ за ПИ с КИ 11884.5601.4 от КККР на с. Войняговци, район „Нови Искър“. Проектът е върнат на проектантския колектив за корекция по уважената част на възражението.

С вх. № ГР-94-С-61/28.12.2015 г. в НАГ е внесено второ възражение срещу проекта от собственика на ПИ с КИ 11884.5601.159 по КККР. Приложено е мотивирано предложение за исканата промяна.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-111/25.02.2016 г. до кмета на район „Нови Искър“ са изискани доказателства за общинската собственост в имоти, които с плана се предвиждат за мероприятия на публичната общинска собственост.

Справката е върната в НАГ с писмо изх. № РНИ16-ТК00-27-[1]/18.05.2018 г. на кмета на района. Към писмото са приложени актове за общинска собственост и скици на имотите от СГКК-София.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-67/04.09.2018г., т.17 възражението на собственика на ПИ с КИ 11884.5601.159 е уважено и проектът е предоставен на проектанта за корекция с указание при преработката да не се нарушава баланса на територията и корекцията да се отрази във всички части на проекта, включително и в схемите по чл.108, ал.2 от ЗУТ.

Коригираният проект е разгледан и приет от ОЕСУТ, протокол № ЕС-Г-56/23.07.2019 г., т.3 (допълнителна) със забележки: план-схемата по вертикално планиране да се обвърже с техническия нивелетен проект на с.Войняговци; да се актуализират оценките за пазарната стойност на имотите и план-схемата по част „ВиК“ да се съгласува със „Софийска вода“ АД.

Коригираният проект, с придружаващите го план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ и актуализираните оценки са изпратени с писмо изх. № САГ16-ТП00-111-[13]/25.10.2019 г. в район „Нови Искър“ за съобщаване по смисъла на чл.128, ал.1, ал.2 и ал.10 от ЗУТ и за провеждане на обществено обсъждане.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-111-[12]/25.10.2019 г. е изпратено обявлението за съобщаването на проекта до редакцията на „Държавен вестник“.

Обявлението е обнародвано в ДВ, бр.86/01.11.2019 г.

След приключване на процедурите по съобщаването проектът и придружаващата го документация са върнати в НАГ с писмо на главния архитект на район „Нови Искър“ изх. № РНИ19-ТК00-173-[3]/15.04.2020 г. Видно от писмото възражения и предложения към проекта, както и становища от общественото обсъждане не са постъпили.

Проектът е разгледан от отдел „ПНО“ при дирекция „ПНИФО“ на НАГ преди докладването му в ОЕСУТ.

Проектът е приет от ОЕСУТ с решение по т.1 от протокол № ЕС-Г-30/09.06.2020 г. със забележката, че административен акт ще се издаде след изпълнение на служебни предложения.

С протокол от 22.06.2020 г. проектантският колектив предава в НАГ коригирани по изискванията на ОЕСУТ проекти по части ПР и ПЗ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Проектът се одобрява по реда на §57 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Изработването на проект за ПУП - ПРЗ за територията на м. „Баклата“ от землището на с.Войняговци, район „Нови Искър е възложено в изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община и на основание чл.16 от ЗУТ във връзка с чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ.

Подробният устройствен план е изработен в обхват над три квартала, предвид което и на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, Столичният общински съвет е компетентен да одобри проекта за подробен устройствен план.

Проектът за ПУП-ПРЗ на м. „Баклата“ обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти, с което е спазено изискването на чл.16, ал.1, изр. първо от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-4/11.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Разработката обхваща територия, която се урегулира за първи път, поради което проектът е изработен като ПРЗ на основание чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ в части ПР и ПЗ и са приложени към него план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПР за ПИ с идентификатори 11884.5601.1, 11884.5601.2, 11884.5601.3, 11884.5601.4, 11884.5601.5, 11884.5601.6, 11884.5601.7, 11884.5601.8, 11884.5601.9, 11884.5601.10, 11884.5601.11, 11884.5601.17, 11884.5601.18, 11884.5601.153, 11884.5601.154, 11884.5601.159 се създават

по реда на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ нови УПИ в квартали 33, 34, 35 и 36, м. „Баклата“.

За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, съобразен с положението му в местността, но не и с точните му кадастрални граници.

На основание чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ по искане на собствениците на поземлен имот 11884.5601.4 са образувани два УПИ в кв. 33.

В обхвата на плана попадат имоти - общинска собственост, които са предвидени са публичните мероприятия на общината без редукция.

С ПРЗ са определени необходимите площи за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на УПИ V „за озеленяване и детска площадка“, кв. 34 и УПИ I „за озеленяване“ в кв. 35. В обхвата на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза проектираната улична мрежа на основание чл.64, ал.1, т.1 и чл.70, ал.1 от ЗУТ, алеята и УПИ II „за тр.п“ в кв. 35.

За горното е налице основание по чл.16, ал.1, ал.3 и ал.5, т.2 от ЗУТ.

По ОУП на СО територията попада в зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания, със специфични правила и нормативи“ („Жм2\*“), с ограничителни параметри: плътност на застрояване 20%, коефициент на интензивност на застрояването 0,5; минимална озеленена площ 70% и максимално-допустима кота корниз 7м. и в „Зона за спорт и атракции предимно в околградския район“ („Са2“), с ограничителни параметри: плътност на застрояване 10%; коефициент на интензивност на застрояването 0,15; минимална озеленена площ 50%.

С проекта се предвиждат нови УПИ, съответно с предназначение „за жилищно строителство“, „за КОО“, „за озеленяване“, „за озеленяване и детска площадка“, „за трафопост“, като конкретното предназначение съответства на допустимото в посочените устройствени зони.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ в обхвата на плана се осигурява от проектната улична регулация и алея, като същата се обвързва с действаща улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Горното налага изменение на плана за улична регулация за отпадане на улица по о.т.1(53) - о.т.53а - о.т.54 на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Уличната регулация се одобрява при спазване изискванията на чл. 80, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал 5 от ЗУТ, чл. 81, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ и Наредба № 2/ 29.06.2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

Изготвени са експертни оценки за пазарната стойност на имотите в обхвата на проекта преди и след урегулирането им, изработени по реда на чл. 210 от ЗУТ, които са приети с протокол № ЕС-ПО-ОЗ/16.09.2019 г. от

комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, утвърдени от Главния архитект на Столична община, като 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.

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 пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-03/16.09.2019 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

В конкретния случай редуцията на имотите - частна собственост на физически и юридически лица е 20%.

С плана за застрояване в имотите с предназначение „за жс“ се предвижда ниско като характер и свободностоящо като начин застрояване на жилищни сгради с Н до 7м., което е допустимо съгласно устройствените показатели на зона „Жм2\*“. В УПИ II „за траф.“ от кв.35 се предвижда изграждане на трафопост. В УПИ IV-7 „за КОО“ от кв.36 се предвижда свободностоящо застрояване на един етаж.

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторен пост, за който се урегулира отделен УПИ с предназначение „за трафопост“ при спазване нормите на чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен в съответствие с чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, чл. 33 и чл. 35, ал. 1 от ЗУТ.

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

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствени параметри отговарят на предвидените в ОУП на СО, устройствена категория по т.6 и т.39 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

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

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 по части: „Електро“, „Водоснабдяване“, „Канализация“ и „Вертикална планировка“, с което са осигурени условия за обслужване на територията с техническа инфраструктура - транспортна и инженерна. С план-схемите се определят вида и техническите размери на мрежите и съоръженията.

Планът е изработен като план за регулация и застрояване, като са спазени изискванията на Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за обема и

съдържанието на устройствените планове. Проектните решения са показани в червен и син цвят, а корекциите са нанесени в кафяво и зелено в ПР и в зелено и виолетово в ПЗ.

Проектът, план-схемите към него и оценките на пазарната стойност на имотите са съобщавани чрез обявления, обнародвани в ДВ, съгласно чл.128, ал.1 от ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в предвидения в закона едномесечен срок.

Със заповеди № РД-09-530/05.12.2014 г. и №РНИ19-РД09-425/23.12.2019 г. на кмета на район „Нови Искър” са нареждани провежданията на обществено обсъждане на проекта. Обсъжданията са проведени, за което са представени съответните протоколи.

Постъпилите възражения са разгледани от ОЕСУТ и в по-голямата си част са уважени. Проектът е приет от ОЕСУТ с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С оглед на горното в производството по одобряване на ПУП-ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила - служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл.16 от ЗУТ от компетентния за това орган, прието е решение на комисията по чл.210 от ЗУТ, проектът, заедно с оценките по чл.16, ал.4 от ЗУТ и план-схемите са съобщени по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ на заинтересованите лица, проведени са обществени обсъждания, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

В отговор на официално изпратени писмени запитвания и в изпълнение на изискванията в заповедта за допускане на устройствената процедура са предоставени съгласувателни писма и положителни становища от експлоатиращите дружества, както следва: „ЧЕЗ Разпределение България” АД - съгласуване като изходни данни на 07.08.2019 г.; „Софийска вода” АД - писмено становище за съгласуване на план-схемите изх. № ТУ-3535/20.12.2019 г.; РИОСВ-София, становище, че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС с № 08-00-10579/17.12.2014 г..

Представена е експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от Дирекция „Зелена система” при СО по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО с № 7000-СП-138/13.03.2012 г.

Представено е удостоверение от СГКК - гр. София № 25-185319-05.08.2019 г. по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредбата за ССПККР, от което е видно, че проектът за ПУП е съгласуван и проектът за изменение на кадастралната карта във връзка с неговите предвиждания е приет.

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 и ал. 5 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 57 от ПЗР на ЗИД ЗУТ,

чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, т. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, чл. 33 и чл. 35, ал. 1 от ЗУТ, чл. 80, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 5 от ЗУТ, чл. 81, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 91, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ; чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ; устройствени категории т. 6 (Жм2) и т. 39 (Са2) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-30/09.06.2020 год., т. 1 и протокол на комисия по чл. 210 от ЗУТ № ЕС-ПО-03/23.10.2018 г., т. 1

## **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. План за регулация по чл. 16 от ЗУТ на м. „Баклата“, нови кв. 33, кв. 34, кв. 35 и кв. 36, с. Войняговци, район „Нови Искър“ в граници: улица по о.т.1(53) - о.т.2 - о.т.3 - о.т.4 - о.т.5; улица по о.т.5 - о.т.24 - о.т.25 - о.т.26; улица по о.т.26 - о.т.27; улица по о.т.27 - о.т.28 - о.т.29 - о.т.30 - о.т.31 - о.т.32 - о.т.33- о.т.34 - о.т. 34 - о.т. 18; улица по о.т. 33- о.т.34; улица по о.т. 18 - о.т. 17; улица по о.т. 17 - о.т. 16; западна граница на УПИ I от кв. 34; улица по о.т. 11 - о.т. 10 - о.т.9; улица по о.т. 9 - о.т.8 -о.т.7 - о.т.6 - о.т.5; улица по о.т.9 - о.т.22 - о.т.21; задънена улица по о.т.22 - о.т.23 по червените и сините линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи с корекциите в кафяв, зелен и виолетов цвят, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация за отпадане на улица по о.т.1(53) - о.т.53а - о.т.54, м. „Баклата“, с. Войняговци, район „Нови Искър“ по кафявите зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на м. „Баклата“, кв. 33, кв. 34, кв. 35 и кв. 36, с. Войняговци, район „Нови Искър“ съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ в указаната в проекта „граница на разработката“.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или 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.

Решението и одобреният 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 „Нови Искър“ 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 23.07.2020 г., Протокол № 18, точка 21 от дневния ред, по доклад № СОА20-ВК08-30/1/08.07.2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*