



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.nag.sofia.bg, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 32216.2315.53 и част от ПИ с идентификатори 32216.2315.51 и 32216.2315.54 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на с. Иваняне с цел създаване на УПИ I-51 „за ЖС“, УПИ II-53 „за ЖС“ и УПИ III-54 „за ЖС“, кв. 30 (нов), м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 11е и о.т. 11к, план за улична регулация (ПУР) за създаване на задънена улица от о.т. 400 (нова) - о.т. 401 (нова) - о.т. 402 (нова) до о.т. 403, м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя” и план-схема по част Водоснабдяване.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило писмо вх. № САГ19-ГР00-1298/07.06.2019 г. от район „Банкя”, с което е препратено по компетентност заявление вх. № РБН19-ТД26-248/22.04.2019 г. от „Елби Строй” ЕООД, чрез Симона Георгиева – упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.52 и 32216.2315.33 по КККР на с. Иваняне, район „Банкя”, попадащи в територия, за далекоперспективно развитие съгласно ОУП на СО, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, план за улична регулация (ПУР) от о.т. 393а до о.т. 407 (нова) и парцеларен план за инженерна инфраструктура извън границите на урбанизирана територия за осигуряване на трасе на подземен водопровод за минерална вода от сондаж Иваняне.

Към заявлението са приложени: задание за изработване на проект за ПУП, изработено и подписано от собствениците на имоти с идентификатори по КККР 32216.2315.51 и 32216.2315.52 и графично мотивирано предложение за изработване на подробен устройствен план, съгласувано от собствениците на имоти с идентификатори по

1

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

КККР 32216.2315.51 и 32216.2315.52; пълномощно – 1 брой; скица № 15-955339/21.12.2018 г. за поземлен имот с идентификатор 32216.2315.51 и скица № 15-955345/21.12.2018 г. за поземлен имот с идентификатор 32216.2315.52, издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София; постановление за възлагане на недвижим имот от 30.10.2018 г., вписано в СВ с вх. рег. № 77520/20.11.2019 г.; нотариален акт № 93, том I, рег. № 3648, дело № 84/2019 г.; указателно писмо с изх. № ТУСО-38/10.05.2019 г. на „Софийска вода” и представени изходни данни от „Софийска вода”; съгласувано мотивирано предложение за парцеларен план със забележки от „Софийска вода”; указателно писмо с изх. № ОМ-Е2001-969/13.05.2019 г. на „Овергаз Мрежи” АД с приложено съгласувано мотивирано предложение с изх. № ОМ-Е2001-969/13.05.2019 г.; указателно писмо с изх. № 08-00-1170/13.05.2019 г. на „Българска телекомуникационна компания” ЕАД с приложени чертежи с изходни данни; писмо изх. № 1116/17.05.2019 г. с приложено съгласувано мотивирано предложение от ДЗЗД „Улично осветление СМ”; писмо изх. № 1203289080/07.05.2019 г. от „ЧЕЗ Разпределение България” АД и удостоверение № РБН19-ВК08-702/25.06.2019 г. на кмета на район „Банкя”, с което е удостоверен общинския характер на собствеността на ПИ с идентификатор по КККР 32216.2315.33, попадащ в обхвата на устройствената разработка. Представени са 2 (два) броя декларации по чл. 15 от ЗУЗСО от Бойко Гусев – управител на „Елби Строй” ЕООД и от Валентина Момчилова.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-1298-[1]/05.07.2019 г. от район „Банкя” са представени: писмо изх. № 1203289080/20.06.2019 г. на „ЧЕЗ Разпределение България” АД, копие от задание; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и коригирано мотивирано предложение за изработване на проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР и ПП.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[2]/16.07.2019 г. за внасяне на допълнителни документи е представено становище изх. № 5969-4065/16.07.2019 г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София.

Заявлението за разрешаване изработването на ПУП е разгледано от отделите към НАГ-СО.

Отдел „Устройствено планиране” е удостоверил, че имотите попадат в устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри за далекоперспективно развитие” (ЖмЗд), „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район за далекоперспективно развитие” (Са2д) и „Терени за транспортна инфраструктура” (Тти).

Приложено, с писмо изх. № САГ19-ГР00-1298-[3]/17.07.2019 г. са изпратени до председателя на Столичен общински съвет: проект за решение, задание за изработване на ПУП, мотивирано предложение и декларации по чл. 15 от ЗУЗСО за разглеждане на заседание на СОС.

С Решение № 552 по Протокол № 80 от 25.07.2019 г. на СОС е допуснато устройство и застрояване преди 2025 г. за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.52, 32216.2315.33 и 32216.2317.21 по КККР на с. Иваняне, район „Банкя”, попадащи в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерски съвет.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[6]/18.10.2019 г. е постъпило искане от собствениците на ПИ с идентификатори 32216.2315.51 и 32216.2315.52 за процедиране изработването на ПУП в две самостоятелни процедури: план за регулация и застрояване и

план за улична регулация за поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.52 по КККР на с. Иваняне, район „Банкя” и отделно разглеждане на предложението за парцеларен план за трасето на довеждащ водопровод за минерална вода от сондаж „Иваняне“.

Със заповед № РА50-856/14.11.2019 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП-ПРЗ в обхвата поземлени имот с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.52 и 32216.2315.33 по КККР на район „Банкя“, улици от о.т. 393а до о.т. 408 (нова), от о.т. 11о до о.т. 11р и задънена улица от о.т. 11р до о.т. 412 (нова), м. „в.з. Спирка Иваняне – м. Бели брег”, район „Банкя”. Заповедта заедно с мотивираното предложение е изпратена до кмета на район „Банкя” за сведение и изпълнение с писмо изх. № САГ19-ГР00-1298-[7]/15.11.2019 г. на началник отдел „Устройство планиране” в НАГ-СО.

Съгласно писмо изх. № РБН19-ТД26-248/8/16.12.2019 г. (вх. № САГ19-ГР00-1298-[8]/17.12.2019 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя”, заповедта на главния архитект за разрешаване изработване на проект за ПУП е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с приложено съобщение № РБН19-ТД26-248/7/25.11.2019 г.

С писмо изх. № 5969-3802/08.07.2020 г. (вх. № САГ19-ГР00-1298-[11]/08.07.2020 г. на НАГ-СО) е представено Решение № СО-18-ЕО/2020 г. на Директора на РИОСВ да не се извършва екологична оценка.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[12]/02.12.2020г. е представен проект за ПУП – ПРЗ с обяснителна записка; писмо изх. № 10-24/1/02.06.2020г. на Директора на Столична регионална здравна инспекция; писмо изх. № 1503633001/22.05.2020 г., заедно със съгласуван ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 121/22.05.2020г.; изходни данни от „БТК“ ЕАД; съгласувано мотивирано предложение от „Улично осветление“ ЕАД 10.05.2019г.; схеми по част „Водоснабдяване и канализация“, заедно със становище изх. № ТУ-1508/02.09.2020 г. и изходни данни изх. № ТУ-620/08.02.2019 г. на „Софийска вода“ АД.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[13]/16.02.2021 г. за внасяне на допълнителни документи са представени: становище изх. № 1203924223/28.12.2020 г. на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 15.01.2021 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[14]/09.12.2021 г. за внасяне на допълнителни документи са представени: становище изх. № ТУ-5777/22.03.2021 г. на „Софийска вода“ АД и план-схема по част ВиК с обяснителна записка.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[15]/17.12.2021 г. за внасяне на допълнителни документи е представен преработен проект за ПУП – ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.53 и 32216.2315.54 по действаща Кадастрална карта, за създаване на УПИ I-51 „за ЖС“, УПИ II-53 „за ЖС“ и УПИ III-54 „за ЖС“ от кв. 30 (нов) и създаване на задънена улица от о.т. 400 (нова) до о.т. 403 (нова), м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1298-[16]/21.01.2022 г. проектът, заедно с план-схемата по част ВиК са изпратени на кмета на район „Банкя” за обявяване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН19-ТД26-248/10/11.03.2022 г. (вх. № САГ19-ГР00-1298-[17]/14.03.2022 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя” проектът за ПУП е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения, предложения и искания.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържана от Столична община.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[18]/12.04.2022 г. за внасяне на допълнителни документи е представена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности“ от дата 21.04.2022 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[18]/12.04.2022 г. за внасяне на допълнителни документи е представен идеен нивелетен план, който е съгласуван от отдел „Благоустройствени дейности“ по отношение на Комуникации и транспорт.

По преписката са представени становища от отдел „Устройствено планиране“ (УП), „Благоустройствени дейности“ (БД) и дирекция „Правно-нормативно обслужване“ (ПНО) към НАГ-СО.

Проектът за ПУП е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по реда на чл. 128, ал. 7 от ЗУТ с решение по т. 19 от протокол № ЕС-Г-30/10.05.2022 г., с направено служебно предложение да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР на основание чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР, да се котира отдръпването от имотната граница на поземления имот към североизточната и северозападната граница.

Представено е удостоверение № 25-205390/06.07.2022 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.53 и 32216.2315.54, 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-02-20-5/15.12.2016г. СГКК – гр. София съгласува проекта за ПУП. Представен е допълнен проект за ПУП – ПРЗ като е котирано отдръпването от имотната граница на поземления имот към североизточната и северозападната граница, с което са изпълнени служебните предложения на ОЕСУТ.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Административното производство е започнало преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ (ДВ, бр. 16 от 23.02.2021 г.) и съгласно § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ се довършва по реда, действал преди 23.02.2021 г.

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – Валентина Момчилова като собственик на ПИ с идентификатор 32216.2315.51 и „Елби Строй“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатори 32216.2315.53 и 32216.2315.54 по действащата КККР на с. Иваняне, (стар ПИ с идентификатор 32216.2315.52), което се установява от представените в производството документи, актове за собственост и скици от СГКК-София.

По отношение на ПИ с идентификатор 32216.2315.33 по КККР на с. Иваняне – публична общинска собственост е представено удостоверение за характера на собствеността и писмо-станoviще от Кмета на район „Банкя“ за съответствие на предлаганото устройствено решение с насоката за развитието на града като национален курорт, както и с развитието на балнеологията на територията на района.

Действащите ПУП за територията са одобрени със следните актове: Заповед № 2705/29.12.1967 г. на зам. министъра на архитектурата и благоустройството; Заповед № РД-09-50143/07.04.2003 г. на главния архитект на София; Заповед № РД-50-441/11.05.2006 г. на кмета на район „Банкя“; Заповед № РД-09-50-400/11.04.2007 г. на

главния архитект на София; Решение № 533 по Протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС и Решение № 823 по Протокол № 45 от 21.12.2017 г. на СОС. За контактната територия е разрешена устройствена процедура със Заповед № РА50-921/03.12.2018 г. на главния архитект на СО – план за улична регулация – продължение на улица от о.т. 110 до о.т. 11р, която е сигнирана в настоящия проект за ПУП със сив щрих.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-12 от 17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена с одобрен проект № 01-64262-06.02.2020 от 06.02.2020 г., с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

По искане на заявителите е разделено административното производство, разрешено заповед № РА50-856/14.11.2019 г. на главния архитект на Столична община като в настоящата процедура се процедира план за регулация и застрояване и план за улична регулация за поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.53 и 32216.2315.54, м. „в.з. Спирка Иваняне – м. Бели брег”, район „Банкя”. Изработването на проект за ПУП, обезпечаващ трасето на довеждащ водопровод за минерална вода от сондаж „Иваняне“ следва да се процедира в отделно административно производство под нов деловоден номер, след становище на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район” – Плевен.

Поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.53 и 32216.2315.54 по КККР попадат в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на МС. Съгласно чл. 15 от ЗУЗСО устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Във връзка с горното, с Решение № 552 по Протокол № 80 от 25.07.2019 г. на СОС е допуснато устройство и застрояване преди 2025 г. за горепосочените поземлени имоти.

Имотите-предмет на плана са неурегулирани поземлени имоти, предвид което за тях се одобрява план за регулация и застрояване по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С проекта за план за регулация се предлага урегулиране на ПИ с идентификатори по КККР 32216.2315.53 и част от ПИ с идентификатори 32216.2315.51 и 32216.2315.54, като се създават УПИ I-51 „за ЖС”, УПИ II-53 „за ЖС” и УПИ III-54 „за ЖС”, кв. 30 (нов), м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег”, попадащи в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри за далекоперспективно развитие” (ЖмЗд), както и план за улична регулация (ПУР) – създаване на задънена улица от о.т. 400 (нова) до о.т. 403 (нова), м. „в.з. Спирка Иваняне – м. Бели брег”, район „Банкя”.

Начина на урегулиране на поземлените имоти е съобразен с предвижданията на уличнорегулационното обезпечаване на територията и инвестиционните намерения на заявителите за изграждане на балнеоложки център в северната част на имотите, реализирането на което е свързано с проучване на необходимостта от изграждане на допълнителни технически съоръжения и проводи за минерална вода.

Конкретното предназначение на новите УПИ съответства на устройствената категория, в която попадат имотите по ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 във връзка с чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.
Основание за одобряване на ПР е нормата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица за нови УПИ се осигурява с новопредвидената улична регулация, при спазване нормите на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

С плана за застрояване за новосъздадени УПИ I, УПИ II и УПИ III се предвижда изграждане на свободностоящо, нискоетажно застрояване – жилищни сгради на два етажа с $H \leq 7$ м. Показателите на застрояване в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените параметри отговарят на предвидените по ОУП на СО.

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

Проектът за ПЗ по отношение на УПИ I, УПИ II и УПИ III се одобрява при спазване нормата на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ относно нормативите за разстояние на жилищните сгради до вътрешните граници на УПИ, както и нормата на чл. 33 от ЗУТ по отношение предвиждането за застрояване с повече от една сграда – комплексно застрояване.

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.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост на физически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост.

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

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ (ДВ бр. 16 от 23.02.2021 г.), чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 1, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 81, ал. 3 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, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-30/10.05.2022 г., т. 19, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

12.7.2022 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Стела Щерева - Директор дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. К. Мисирджиев – началник отдел „УП“
Инж. Н. Козарова – старши експерт в отдел „УП“
Мария Механджиева – гл. юристконсулт в дирекция „ГППНКН“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ 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 Подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 32216.2315.53 и част от ПИ с идентификатори 32216.2315.51 и 32216.2315.54 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на с. Иваняне с цел създаване на УПИ I-51 „за ЖС“, УПИ II-53 „за ЖС“ и УПИ III-54 „за ЖС“, кв. 30 (нов), м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 11е и о.т. 11к, план за улична регулация (ПУР) за създаване на задънена улица от о.т. 400 (нова) - о.т. 401 (нова) - о.т. 402 (нова) до о.т. 403, м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“ и план-схема по част Водоснабдяване.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило писмо вх. № САГ19-ГР00-1298/07.06.2019 г. от район „Банкя“, с което е препратено по компетентност заявление вх. № РБН19-ТД26-248/22.04.2019 г. от „Елби Строй“ ЕООД, чрез Симона Георгиева – упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.52 и 32216.2315.33 по КККР на с. Иваняне, район „Банкя“, попадащи в територия, за далекоперспективно развитие съгласно ОУП на СО, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, план за улична регулация (ПУР) от о.т. 393а до о.т. 407 (нова) и парцеларен план за инженерна инфраструктура извън границите на урбанизирана територия за осигуряване на трасе на подземен водопровод за минерална вода от сондаж Иваняне.

Към заявлението са приложени: задание за изработване на проект за ПУП, изработено и подписано от собствениците на имоти с идентификатори по КККР 32216.2315.51 и 32216.2315.52 и графично мотивирано предложение за изработване на подробен устройствен план, съгласувано от собствениците на имоти с идентификатори по КККР 32216.2315.51 и 32216.2315.52; пълномощно – 1 брой; скица № 15-955339/21.12.2018 г. за поземлен имот с идентификатор 32216.2315.51 и скица № 15-955345/21.12.2018 г. за поземлен имот с идентификатор 32216.2315.52, издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София; постановление за

възлагане на недвижим имот от 30.10.2018 г., вписано в СВ с вх. рег. № 77520/20.11.2019 г.; нотариален акт № 93, том I, рег. № 3648, дело № 84/2019 г.; указателно писмо с изх. № ТУСО-38/10.05.2019 г. на „Софийска вода” и представени изходни данни от „Софийска вода”; съгласувано мотивирано предложение за парцеларен план със забележки от „Софийска вода”; указателно писмо с изх. № ОМ-Е2001-969/13.05.2019 г. на „Овергаз Мрежи” АД с приложено съгласувано мотивирано предложение с изх. № ОМ-Е2001-969/13.05.2019 г.; указателно писмо с изх. № 08-00-1170/13.05.2019 г. на „Българска телекомуникационна компания” ЕАД с приложени чертежи с изходни данни; писмо изх. № 1116/17.05.2019 г. с приложено съгласувано мотивирано предложение от ДЗЗД „Улично осветление СМ”; писмо изх. № 1203289080/07.05.2019 г. от „ЧЕЗ Разпределение България” АД и удостоверение № РБН19-ВК08-702/25.06.2019 г. на кмета на район „Банкя”, с което е удостоверен общинския характер на собствеността на ПИ с идентификатор по КККР 32216.2315.33, попадащ в обхвата на устройствената разработка. Представени са 2 (два) броя декларации по чл. 15 от ЗУЗСО от Бойко Гусев – управител на „Елби Строй” ЕООД и от Валентина Момчилова.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-1298-[1]/05.07.2019 г. от район „Банкя” са представени: писмо изх. № 1203289080/20.06.2019 г. на „ЧЕЗ Разпределение България” АД, копие от задание; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и коригирано мотивирано предложение за изработване на проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР и ПП.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[2]/16.07.2019 г. за внасяне на допълнителни документи е представено становище изх. № 5969-4065/16.07.2019 г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София.

Заявлението за разрешаване изработването на ПУП е разгледано от отделите към НАГ-СО.

Отдел „Устройствено планиране” е удостоверил, че имотите попадат в устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри за далекоперспективно развитие” (ЖмЗд), „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район за далекоперспективно развитие” (Са2д) и „Терени за транспортна инфраструктура” (Тти).

Приложено, с писмо изх. № САГ19-ГР00-1298-[3]/17.07.2019 г. са изпратени до председателя на Столичен общински съвет: проект за решение, задание за изработване на ПУП, мотивирано предложение и декларации по чл. 15 от ЗУЗСО за разглеждане на заседание на СОС.

С Решение № 552 по Протокол № 80 от 25.07.2019 г. на СОС е допуснато устройство и застрояване преди 2025 г. за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.52, 32216.2315.33 и 32216.2317.21 по КККР на с. Иваняне, район „Банкя”, попадащи в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерски съвет.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[6]/18.10.2019 г. е постъпило искане от собствениците на ПИ с идентификатори 32216.2315.51 и 32216.2315.52 за процедиране изработването на ПУП в две самостоятелни процедури: план за регулация и застрояване и план за улична регулация за поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.52 по КККР на с. Иваняне, район „Банкя” и отделно разглеждане на предложението за парцеларен план за трасето на довеждащ водопровод за минерална вода от сондаж „Иваняне“.

Със заповед № РА50-856/14.11.2019 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП-ПРЗ в обхвата поземлени имот с

идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.52 и 32216.2315.33 по КККР на район „Банкя“, улици от о.т. 393а до о.т. 408 (нова), от о.т. 11о до о.т. 11р и задънена улица от о.т. 11р до о.т. 412 (нова), м. „в.з. Спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“. Заповедта заедно с мотивираното предложение е изпратена до кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение с писмо изх. № САГ19-ГР00-1298-[7]/15.11.2019 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ в НАГ-СО.

Съгласно писмо изх. № РБН19-ТД26-248/8/16.12.2019 г. (вх. № САГ19-ГР00-1298-[8]/17.12.2019 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, заповедта на главния архитект за разрешаване изработване на проект за ПУП е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с приложено съобщение № РБН19-ТД26-248/7/25.11.2019 г.

С писмо изх. № 5969-3802/08.07.2020 г. (вх. № САГ19-ГР00-1298-[11]/08.07.2020 г. на НАГ-СО) е представено Решение № СО-18-ЕО/2020 г. на Директора на РИОСВ да не се извършва екологична оценка.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[12]/02.12.2020г. е представен проект за ПУП – ПРЗ с обяснителна записка; писмо изх. № 10-24/1/02.06.2020г. на Директора на Столична регионална здравна инспекция; писмо изх. № 1503633001/22.05.2020 г., заедно със съгласуван ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 121/22.05.2020г.; изходни данни от „БТК“ ЕАД; съгласувано мотивирано предложение от „Улично осветление“ ЕАД 10.05.2019г.; схеми по част „Водоснабдяване и канализация“, заедно със становище изх. № ТУ-1508/02.09.2020 г. и изходни данни изх. № ТУ-620/08.02.2019 г. на „Софийска вода“ АД.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[13]/16.02.2021 г. за внасяне на допълнителни документи са представени: становище изх. № 1203924223/28.12.2020 г. на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 15.01.2021 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[14]/09.12.2021 г. за внасяне на допълнителни документи са представени: становище изх. № ТУ-5777/22.03.2021 г. на „Софийска вода“ АД и план-схема по част ВиК с обяснителна записка.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[15]/17.12.2021 г. за внасяне на допълнителни документи е представен преработен проект за ПУП – ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.53 и 32216.2315.54 по действаща Кадастрална карта, за създаване на УПИ I-51 „за ЖС“, УПИ II-53 „за ЖС“ и УПИ III-54 „за ЖС“ от кв. 30 (нов) и създаване на задънена улица от о.т. 400 (нова) до о.т. 403 (нова), м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1298-[16]/21.01.2022 г. проектът, заедно с план-схемата по част ВиК са изпратени на кмета на район „Банкя“ за обявяване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН19-ТД26-248/10/11.03.2022 г. (вх. № САГ19-ГР00-1298-[17]/14.03.2022 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ проектът за ПУП е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения, предложения и искания.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове, поддържана от Столична община.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[18]/12.04.2022 г. за внасяне на допълнителни документи е представена документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности“ от дата 21.04.2022 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1298-[18]/12.04.2022 г. за внасяне на допълнителни документи е представен идеен нивелетен план, който е съгласуван от отдел „Благоустройствени дейности“ по отношение на Комуникации и транспорт.

По преписката са представени становища от отдел „Устройствено планиране“ (УП), „Благоустройствени дейности“ (БД) и дирекция „Правно-нормативно обслужване“ (ПНО) към НАГ-СО.

Проектът за ПУП е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по реда на чл. 128, ал. 7 от ЗУТ с решение по т. 19 от протокол № ЕС-Г-30/10.05.2022 г., с направено служебно предложение да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР на основание чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР, да се котира отдръпването от имотната граница на поземления имот към североизточната и северозападната граница.

Представено е удостоверение № 25-205390/06.07.2022 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.53 и 32216.2315.54, 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-02-20-5/15.12.2016г. СГКК – гр. София съгласува проекта за ПУП. Представен е допълнен проект за ПУП – ПРЗ като е котирано отдръпването от имотната граница на поземления имот към североизточната и северозападната граница, с което са изпълнени служебните предложения на ОЕСУТ.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Административното производство е започнало преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ (ДВ, бр. 16 от 23.02.2021 г.) и съгласно § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ се довършва по реда, действал преди 23.02.2021 г.

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – Валентина Момчилова като собственик на ПИ с идентификатор 32216.2315.51 и „Елби Строй“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатори 32216.2315.53 и 32216.2315.54 по действащата КККР на с. Иваняне, (стар ПИ с идентификатор 32216.2315.52), което се установява от представените в производството документи, актове за собственост и скици от СГКК-София.

По отношение на ПИ с идентификатор 32216.2315.33 по КККР на с. Иваняне – публична общинска собственост е представено удостоверение за характера на собствеността и писмо-становище от Кмета на район „Банкя“ за съответствие на предлаганото устройствено решение с насоката за развитието на града като национален курорт, както и с развитието на балнеологията на територията на района.

Действащите ПУП за територията са одобрени със следните актове: Заповед № 2705/29.12.1967 г. на зам. министъра на архитектурата и благоустройството; Заповед № РД-09-50143/07.04.2003 г. на главния архитект на София; Заповед № РД-50-441/11.05.2006 г. на кмета на район „Банкя“; Заповед № РД-09-50-400/11.04.2007 г. на главния архитект на София; Решение № 533 по Протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС и Решение № 823 по Протокол № 45 от 21.12.2017 г. на СОС. За контактната територия е разрешена устройствена процедура със Заповед № РА50-921/03.12.2018 г. на главния архитект на СО – план за улична регулация – продължение на улица от о.т. 11о до о.т. 11р, която е сигнирана в настоящия проект за ПУП със сив щрих.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-12 от 17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена с одобрен проект № 01-64262-06.02.2020 от 06.02.2020 г., с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

По искане на заявителите е разделено административното производство, разрешено заповед № РА50-856/14.11.2019 г. на главния архитект на Столична община като в настоящата процедура се процедира план за регулация и застрояване и план за улична регулация за поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.53 и 32216.2315.54, м. „в.з. Спирка Иваняне – м. Бели брег”, район „Банкя”. Изработването на проект за ПУП, обезпечаващ трасето на довеждащ водопровод за минерална вода от сондаж „Иваняне“ следва да се процедира в отделно административно производство под нов деловоден номер, след становище на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район” – Плевен.

Поземлени имоти с идентификатори 32216.2315.51, 32216.2315.53 и 32216.2315.54 по КККР попадат в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на МС. Съгласно чл. 15 от ЗУЗСО устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Във връзка с горното, с Решение № 552 по Протокол № 80 от 25.07.2019 г. на СОС е допуснато устройство и застрояване преди 2025 г. за горепосочените поземлени имоти.

Имотите-предмет на плана са неурегулирани поземлени имоти, предвид което за тях се одобрява план за регулация и застрояване по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С проекта за план за регулация се предлага урегулиране на ПИ с идентификатори по КККР 32216.2315.53 и част от ПИ с идентификатори 32216.2315.51 и 32216.2315.54, като се създават УПИ I-51 „за ЖС”, УПИ II-53 „за ЖС” и УПИ III-54 „за ЖС”, кв. 30 (нов), м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег”, попадащи в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри за далекоперспективно развитие” (ЖмЗд), както и план за улична регулация (ПУР) – създаване на задънена улица от о.т. 400 (нова) до о.т. 403 (нова), м. „в.з. Спирка Иваняне – м. Бели брег”, район „Банкя”.

Начина на урегулиране на поземлените имоти е съобразен с предвижданията на уличнорегулационното обезпечаване на територията и инвестиционните намерения на заявителите за изграждане на балнеоложки център в северната част на имотите, реализирането на което е свързано с проучване на необходимостта от изграждане на допълнителни технически съоръжения и проводи за минерална вода.

Конкретното предназначение на новите УПИ съответства на устройствената категория, в която попадат имотите по ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 във връзка с чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Основание за одобряване на ПР е нормата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица за нови УПИ се осигурява с новопредвидената улична регулация, при спазване нормите на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

С плана за застрояване за новосъздадени УПИ I, УПИ II и УПИ III се предвижда изграждане на свободностоящо, нискоетажно застрояване – жилищни сгради на два етажа с $H \leq 7$ м. Показателите на застрояване в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените параметри отговарят на предвидените по ОУП на СО.

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

Проектът за ПЗ по отношение на УПИ I, УПИ II и УПИ III се одобрява при спазване нормата на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ относно нормативите за разстояние на жилищните сгради до вътрешните граници на УПИ, както и нормата на чл. 33 от ЗУТ по отношение предвиждането за застрояване с повече от една сграда – комплексно застрояване.

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.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – собственост на физически лица за изграждане на улица – публична общинска собственост.

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

Правно основание: § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ (ДВ бр. 16 от 23.02.2021 г.), чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 17, ал. 1, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 81, ал. 3 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, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-30/10.05.2022 г., т. 19

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за улична регулация между о.т. 11е и о.т. 11к, м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“, по кафявите зачертавания, съгласно приложения проект;
2. План за регулация в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2315.53 и част от ПИ с идентификатори 32216.2315.51 и 32216.2315.54 за създаване на УПИ I-51 „за ЖС“, УПИ II-53 „за ЖС“ и УПИ III-54 „за ЖС“, кв. 30 (нов) и план за улична регулация за създаване на задънена улица от о.т. 400 (нова) - о.т. 401 (нова) - о.т. 402 (нова) до о.т. 403 (нова) м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“, по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект;
3. План за застрояване на УПИ I-51 „за ЖС“, УПИ II-53 „за ЖС“ и УПИ III-54 „за ЖС“, кв. 30 (нов), м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част Водоснабдяване.

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.

Строително разрешение ще бъде издадено след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

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 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 дирекция „Правно-нормативно обслужване” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2022 г., Протокол № .. от2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

X Десислава Петрова

ЗА ДИРЕКТОР
ДИРЕКЦИЯ ПНО

Подписано от: Desisla

etrova

Съгласували чрез АИСНАГ:
Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. К. Мисирджиев – началник отдел „УП”
Инж. Н. Козарова – старши експерт в отдел „УП”
Мария Механджиева – гл. юриконсулт в дирекция „ГППНКН“