



X

РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg>,
office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Проект за подробен устройствен план – Одобряване на Изменение на план за улична регулация – създаване на задънена улица от о.т. 160в (нова) до о.т. 160д (нова); Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ „за лесопарк“ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя, образуване на УПИ II-3334 „за къща за гости“, номериране на останалата част от УПИ „за лесопарк“ в УПИ I „за лесопарк“, кв. 94а (нов) и План за застрояване (ПЗ) на УПИ II-3334 „за къща за гости“, кв. 94а (нов), м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ16-ГР00-2262/03.06.2016 г. от Антон Гоцев, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация (ИПУР) – създаване на нова задънена улица и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2193.1211 по КККР на гр. Банкя, образуване на нов УПИ I-1211 „за къща за гости“, кв. 94а (нов), м. „гр. Банкя“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; скица № 15-8903/11.01.2016 г. за имот с идентификатор 02659.2193.1211 по КККР, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София (СГКК); нотариален акт № 029, том IV, рег. № 20127, дело № 589/2007 г.; пълномощно – 1 брой; задание за изработване на ПУП по чл. 125 от ЗУТ; мотивирано предложение за организация на движението, съгласувано от ОБД-СО и СДВР-ПП и комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Допълнително е представено писмо с изх. № СОА16-ВК66-11570/1/07.11.2016 г. от Заместник-кмет на направление „Зелена система, екология и земеползване“ – СО, в което е изразено становище новообразувания УПИ да не засяга устройствена зона „Тзв“. Представено

е и становище от Кмета на район „Банкя“ (писмо изх. № РВН16-ГР00-101/20.12.2016г.), съгласно което район Банкя-СО не възразява срещу представеното мотивирано предложение за ПУП.

Със заповед № РА50-75/08.02.2017 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02659.2193.1211 по КККР на гр. Банкя и изменение на плана за улична регулация за създаване на нова задънена улица, м. „гр. Банкя“.

Заповедта е изпратена до кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение и до заявителя с писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[6]/13.02.2017г. на началник отдел „Устройствено планиране“ в НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2262-[7]/20.10.2017г. е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя, създаване на УПИ I-3334 „за къща за гости“, кв. 94а, м. „гр. Банкя“, р-н „Банкя“.

По време на изработване на проекта за ПУП са изменени кадастралната карта и кадастрални регистри със заповед № 18-5322/21.07.2017г. на началника на СГКК – гр. София, във връзка с което към проекта са внесени: скица № 15-441720/12.09.2017г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2193.3334, издадена от СГКК – гр. София и актуална комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Към проекта са представени: експертна оценка на съществуващата растителност, изготвена от ланд. арх. Нели Димитрова, заверена от Дирекция „Зелена система“ при СО, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО с изх. № СЕК17-ГР94-197/24.04.2017г.; становище с изх. № 5463-3288/17.05.2017г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; съгласуван ПУП от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 121/19.04.2017г. и изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-1505/05.2017г.; удостоверение № 25-130656/20.08.2018г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2193.3334, издадено от СГКК – гр. София, в което е удостоверено, че на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. СГКК – София съгласува проекта за ПУП.

Приложено с писмо изх. № 3219/25.10.2017г. (регистрирано в НАГ с № САГ16-ГР00-2262-[8]/27.10.2017г.) е представено становище на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“, с което съгласува проекта за ПУП при спазване на задължителните условия. Съгласно писмо изх. № 2708/23.04.2018г. (регистрирано в НАГ № САГ16-ГР00-2262-[11]/26.04.2018г.) на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“, БДДР съгласува проекта за ПУП за ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя при спазване на задължителните условия.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2262-[9]/16.11.2017г. е представен преработен проект за ПУП – Изменение на план за улична регулация – създаване на задънена улица от о.т. 160в (нова) до о.т. 160г (нова); изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ „за лесопарк“ от кв. 94, образуване на УПИ II-3334 „за къща за гости“ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя, в северна посока новообразуван УПИ се урегулира по границата на устройствена зона „Жм2“

и План за застрояване (ПЗ) на УПИ II-3334 „за къща за гости“, кв. 94а (нов), м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

Проектът е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[10]/22.12.2017г. на началник отдел „Устройствено планиране“,

Съгласно писмо изх. № РБН17-ГР00-123/06.06.2018г. на кмета на район „Банкя“ (регистрирано с № САГ16-ГР00-2262-[12]/08.06.2018г. в НАГ) проектът е обявен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок е постъпило един брой възражение с вх. № РБН17-ГР00-123-/1/24.01.2018г., потвърдено след повторно обявяване с възражение с вх. № РБН17-ГР00-123/2/11.04.2018г.

Във връзка с установени непълноти в кадастралната основа е представен коригиран проект за ПУП - Изменение на план за улична регулация (ИПУР); Изменение на план за регулация (ИПР) и План за застрояване (ПЗ).

Проектът за ПУП заедно с постъпилото възражение е разгледан от ОЕСУТ по реда на чл. 128, ал. 8 от ЗУТ със решение по протокол № ЕС-Г-1/08.01.2019 г., т. 7, както следва: „По възражение № РБН17-ГР00-123-[2]/11.04.2018 г. от собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.1210 относно предвидената задънена улица от о.т.160в (нова) до о.т.160г (нова) за незаконосъобразна – не се уважава. Възражението е неоснователно, тъй като с ПУП не се отнемат части от ПИ с идентификатор 02659.2193.1210, а се осигурява транспортен достъп до имота. Не се навеждат доводи за незаконосъобразност. Приема проекта. Предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

Чрез Столична община с изх. № СОА19-ГР94-1074/05.03.2019г. (вх. № САГ16-ГР00-2262-[13]/06.03.2019г. в НАГ-СО) е постъпило заявление от собственика на ПИ с идентификатор 02659.2193.1210 по КККР на гр. Банкя с искане спиране на производството по одобряване на проект за ПУП - ИПР и ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 до приключване на производството по изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за имота на възразителя.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[14]/07.01.2020г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Банкя“ за провеждане на обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО.

Съгласно писмо изх. № РБН20-ГР00-3 от 03.07.2020г. (вх. № САГ20-ГР00-1334/06.07.2020г. в НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, проектът е съобщен и е проведено обществено обсъждане, като в законоустановения срок е постъпило едно възражение.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2262-[15]/10.07.2020г. е представено мотивирано предложение за изменение на план за регулация – създаване на задънена улица от о.т. 160в (нова) до о.т. 160 г (нова) с дължина под 100 м. без уширение, изменение на УПИ „за лесопарк“ с цел образуване на самостоятелен УПИ II-3334 „за къща за гости“ за ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 и план за застрояване за нов УПИ II-3334 „за къща за гости“. Мотивираното предложение е изработено върху актуална кадастрална карта с отразяване на ПИ с идентификатори 02659.2193.3541 и 02659.2193.3542 съгласно заповед № 18-5299/22.05.2019г. на началника на СГКК-гр. София за изменение кадастралната карта и кадастрални регистри.

Проектът за ПУП заедно с постъпилите доказателства по извършеното обществено обсъждане, постъпилото възражение и представеното мотивирано предложение са разгледани от ОЕСУТ със служебни предложения по доп. т. 3 от Протокол № ЕС-Г-58/06.10.2020г., както следва: „По възражение с вх. № РВН20-ГР00-3-[2] от 20.02.2020г., подадено от собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.3541 с приложена скица за имота, издадена от СТКК-София. Възражението е подадено във връзка с проектираната задънена улица, чието уширение за обръщало ще доведе до отнемане на част от имот с идентификатор 02659.2193.3541. С внесеното от заявителя по преписката мотивирано предложение се предлага задънената улица да спре при о.т. 160г без да се засяга имот с идентификатор 02659.2193.3541, собственост на възразителя. С представеното мотивирано предложение се уважава възражението относно предвидената задънена улица. Служебни предложения: В проекта за ПУП коректно да се отрази границата на устройствена зона „Жм2“, по която да се урегулира нов УПИ II-3334; Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта. Проектът да се преработи във връзка с уваженото възражение. След изпълнение на служебните предложения, проектът да се изпрати в район „Банкя“ за провеждане на процедури по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ (предишна ал. 10 - ДВ, бр. 16 от 2021 г.).

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[16]/11.11.2020г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2262-[17]/04.12.2020г. е представен преработен проект за ПУП съгласно служебните предложения на ОЕСУТ.

С изх. № САГ16-ГР00-2262-[18]/23.12.2020г. е изпратено указателно писмо до заявителя, че е необходимо в проекта за ПУП да се отрази коректно границата на устройствена зона „Жм2“, по която да се урегулира нов УПИ II-3334 съгласно служебно предложение на ОЕСУТ.

Със заявления за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2262-[19]/11.01.2021г. и № САГ16-ГР00-2262-[20]/16.02.2021г. е представен преработен проект за ПУП, съгласно указателно писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[18]/23.12.2020г.

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[21]/12.04.2021г. преработеният проект е изпратен на кмета на район „Банкя“ за обявяване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 и чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РВН21-ГР00-28/1/13.05.2021г. (вх. № САГ16-ГР00-2262-[22]/13.05.2021г. в НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, преработеният проект е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Преработеният проект е разгледан и приет с решение по т. 5 от Протокол № ЕС-Г-37/22.06.2021г. на ОЕСУТ с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установи 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 влизане в сила на ЗИД на ЗУТ. На основание § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, обнародван ДВ, бр. 31/10.04.2018 г., започнатите до влизане в сила на закона

производства по изработване и одобряване на устройствени планове се довършват по досегашния ред и при спазване на разпоредбите, действали при издаването на разрешението за изработване на проект за подробен устройствен план.

Искането за одобряване на проекта е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на имот с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя – предмет на плана, съгласно представените документи за собственост и скица за имота.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и заповеди № 18-5322 от 21.07.2017г. и № 18-5299 от 22.05.2019г. на началника на СГКК-гр. София за изменение на КККР, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Поземлен имот с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя попада в обхвата на УПИ „за лесопарк“, кв. 94, съгласно ПУП на местността „гр. Банкя“, одобрен със Заповед № 4200 от 26.07.1977 г. на Председателя на Комитета по архитектура и благоустройство при Министерски съвет.

По действащия ОУП на Столична община (приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет) частта от имота, предмет на урегулиране, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

С изработения проект за подробен устройствен план – ИПР се изменят границите на УПИ „за лесопарк“ в частта на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 за образуване на нов УПИ II-3334 „за къща за гости“ с вътрешни регулационни линии по имотните граници съгласно действащата кадастрална карта на гр. Банкя. В северна посока новообразувания УПИ се урегулира по границата на устройствена зона „Жм2“. За останалата площ от УПИ „за лесопарк“ извън частта от имот 02659.2193.3334 – предмет на урегулиране, се запазват регулационните граници и отреждане „за лесопарк“ съгласно действащ ПУП с номериране на урегулирания поземлен имот – УПИ I в нов кв. 94а.

Изменя се плана за улична регулация с цел осигуряване на транспортен достъп до новообразуван УПИ II-3334 – чрез създаването на задънена улица от о.т. 160в (нова) до о.т. 160д (нова), м. „гр. Банкя“, която се обвързва с действащата улична регулация на ул. „Ал. Стамболийски“.

По ОУП на Столична община частта от имота, която се урегулира, 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, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 30%; максимален кинт – 1,0; минимална озеленена площ – 60%, максимална височина – 10м. Конкретното предназначение на новия УПИ „за къща за гости“ е допустимо в устройствена зона по т. 6 „Жм2“, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Съгласно ОУП на СО с графична част, одобрена с Решение № 147 на Министерски съвет от 2006 г., с правила и нормативи за прилагане, приети със ЗУЗСО, в сила от 28.01.2007 г., имотът е попадал в същата устройствена зона „Жм2“. Промяната на предназначението на части от предвидени по действащ ПУП озеленени площи е допустима съгласно нормата

на чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ, тъй като съгласно ОУП от 2007 г., както и съгласно действащия ОУП от 2009 г., урегулираната част на имот 02659.2193.3334 попада в устройствена зона извън посочените по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО. Предвид противоречието между ОУП на СО и предвижданията на подробния устройствен план на м. „гр. Банкя“ от 1977 г., съгласно § 2, ал. 3 във връзка с ал. 1 от ПЗР на ЗУЗСО се одобрява изменение на ПУП за привеждането му в съответствие с плана от по-горна степен.

Предвид горното, за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ за регулационно обособяване на УПИ с вътрешни регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 (с изключение на частта от имота в зона „Тзв“) и с отреждане за имота по кадастрална карта; чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО и чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ за промяна на предназначението на имот с идентификатор 02659.2193.3334, попадащ в терен за озеленяване според ПУП, по ОУП - в устройствена зона извън посочените по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ за изменение на плана за улична регулация и откриване на нова задънена улица от о.т. 160в-о.т. 160д; чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 8, т. 1 от ЗУТ при определяне на конкретното предназначение на УПИ.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ се осигурява по предложената задънена улица от о.т. 160в до о.т. 160г, с което са спазени нормите на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

С плана за застрояване в нов УПИ II-3334 „за къща за гости“ се предлага свободностоящо нискоетажно застрояване на три етажа с височина до 10,0 м., при спазване на максимално допустимите показатели по ОУП на СО за устройствена зона „Жм2“ съгласно приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 6.

Показателите на застрояване в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените параметри отговарят на предвидените по ОУП на СО.

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

Налице е основание за одобряване на ИПЗ съгласно нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Проектът се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, 4, 5 и чл. 32 от ЗУТ.

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице 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, проведено е обществено обсъждане, 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.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот – частна собственост за изграждане на задънена улица – обект на публичната общинска собственост.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО, чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, 4, 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от и Протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/08.01.2019г., т. 1, № ЕС-Г-58/06.10.2020г., доп. т. 3 и № ЕС-Г-37/22.06.2021г., т. 5, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – Директор на дирекция „ТП“

Урб. Зл. Терзиев – Началник на отдел „УП“

Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНИФО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Кр. Мисирджиев – Главен експерт в отдел „УП“

инж. Н. Козарова – Старши експерт в отдел „УП“

Елена Димитрова – Началник на отдел „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от Година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план – Изменение на план за улична регулация – създаване на задънена улица от о.т. 160в (нова) до о.т. 160д (нова); Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ „за лесопарк“ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя, образуване на УПИ II-3334 „за къща за гости“, номериране на останалата част от УПИ „за лесопарк“ в УПИ I „за лесопарк“, кв. 94а (нов) и План за застрояване (ПЗ) на УПИ II-3334 „за къща за гости“, кв. 94а (нов), м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ16-ГР00-2262/03.06.2016 г. от Антон Гоцев, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация (ИПУР) – създаване на нова задънена улица и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2193.1211 по КККР на гр. Банкя, образуване на нов УПИ I-1211 „за къща за гости“, кв. 94а (нов), м. „гр. Банкя“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; скица № 15-8903/11.01.2016 г. за имот с идентификатор 02659.2193.1211 по КККР, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София (СГКК); нотариален акт № 029, том IV, рег. № 20127, дело № 589/2007 г.; пълномощно – 1 брой; задание за изработване на ПУП по чл. 125 от ЗУТ; мотивирано предложение за организация на движението, съгласувано от ОБД-СО и СДВР-ПП и комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Допълнително е представено писмо с изх. № СОА16-ВК66-11570/1/07.11.2016 г. от Заместник-кмет на направление „Зелена система, екология и земеползване“ – СО, в което е изразено становище новообразувания УПИ да не засяга устройствена зона „Тзв“. Представено е и становище от Кмета на район „Банкя“ (писмо изх. № РВН16-ГР00-101/20.12.2016г.), съгласно което район Банкя-

СО не възразява срещу представеното мотивирано предложение за ПУП.

Със заповед № РА50-75/08.02.2017 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02659.2193.1211 по КККР на гр. Банкя и изменение на плана за улична регулация за създаване на нова задънена улица, м. „гр. Банкя“.

Заповедта е изпратена до кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение и до заявителя с писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[6]/13.02.2017г. на началник отдел „Устройствено планиране“ в НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2262-[7]/20.10.2017г. е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя, създаване на УПИ I-3334 „за къща за гости“, кв. 94а, м. „гр. Банкя“, р-н „Банкя“.

По време на изработване на проекта за ПУП са изменени кадастралната карта и кадастрални регистри със заповед № 18-5322/21.07.2017г. на началника на СГКК – гр. София, във връзка с което към проекта са внесени: скица № 15-441720/12.09.2017г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2193.3334, издадена от СГКК – гр. София и актуална комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Към проекта са представени: експертна оценка на съществуващата растителност, изготвена от ланд. арх. Нели Димитрова, заверена от Дирекция „Зелена система“ при СО, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО с изх. № СЕК17-ГР94-197/24.04.2017г.; становище с изх. № 5463-3288/17.05.2017г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; съгласуван ПУП от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 121/19.04.2017г. и изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-1505/05.2017г.; удостоверение № 25-130656/20.08.2018г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2193.3334, издадено от СГКК – гр. София, в което е удостоверение, че на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. СГКК – София съгласува проекта за ПУП.

Приложено с писмо изх. № 3219/25.10.2017г. (регистрирано в НАГ с № САГ16-ГР00-2262-[8]/27.10.2017г.) е представено становище на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“, с което съгласува проекта за ПУП при спазване на задължителните условия. Съгласно писмо изх. № 2708/23.04.2018г. (регистрирано в НАГ № САГ16-ГР00-2262-[11]/26.04.2018г.) на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“, БДДР съгласува проекта за ПУП за ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя при спазване на задължителните условия.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2262-[9]/16.11.2017г. е представен преработен проект за ПУП – Изменение на план за улична регулация – създаване на задънена улица от о.т. 160в (нова) до о.т. 160г (нова); изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ „за лесопарк“ от кв. 94, образуване на УПИ II-3334 „за къща за гости“ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР

на гр. Банкя, в северна посока новообразуван УПИ се урегулира по границата на устройствена зона „Жм2“ и План за застрояване (ПЗ) на УПИ II-3334 „за къща за гости“, кв. 94а (нов), м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

Проектът е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[10]/22.12.2017г. на началник отдел „Устройство планиране“,

Съгласно писмо изх. № РВН17-ГР00-123/06.06.2018г. на кмета на район „Банкя“ (регистрирано с № САГ16-ГР00-2262-[12]/08.06.2018г. в НАГ) проектът е обявен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок е постъпило един брой възражение с вх. № РВН17-ГР00-123-/1/24.01.2018г., потвърдено след повторно обявяване с възражение с вх. № РВН17-ГР00-123/2/11.04.2018г.

Във връзка с установени непълноти в кадастралната основа е представен коригиран проект за ПУП – Изменение на план за улична регулация (ИПУР); Изменение на план за регулация (ИПР) и План за застрояване (ПЗ).

Проектът за ПУП заедно с постъпилото възражение е разгледан от ОЕСУТ по реда на чл. 128, ал. 8 от ЗУТ със решение по протокол № ЕС-Г-1/08.01.2019 г., т. 7, както следва: „По възражение № РВН17-ГР00-123-[2]/11.04.2018 г. от собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.1210 относно предвидената задънена улица от о.т.160в (нова) до о.т.160г (нова) за незаконосъобразна – не се уважава. Възражението е неоснователно, тъй като с ПУП не се отнемат части от ПИ с идентификатор 02659.2193.1210, а се осигурява транспортен достъп до имота. Не се навеждат доводи за незаконосъобразност. Приема проекта. Предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

Чрез Столична община с изх. № СОА19-ГР94-1074/05.03.2019г. (вх. № САГ16-ГР00-2262-[13]/06.03.2019г. в НАГ-СО) е постъпило заявление от собственика на ПИ с идентификатор 02659.2193.1210 по КККР на гр. Банкя с искане спиране на производството по одобряване на проект за ПУП – ИПР и ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 до приключване на производството по изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за имота на възразителя.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[14]/07.01.2020г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Банкя“ за провеждане на обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО.

Съгласно писмо изх. № РВН20-ГР00-3 от 03.07.2020г. (вх. № САГ20-ГР00-1334/06.07.2020г. в НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, проектът е съобщен и е проведено обществено обсъждане, като в законоустановения срок е постъпило едно възражение.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2262-[15]/10.07.2020г. е представено мотивирано предложение за изменение на план за регулация – създаване на задънена улица от о.т. 160в (нова) до о.т. 160 г (нова) с дължина под 100 м. без уширение, изменение на УПИ „за лесопарк“ с цел образуване на самостоятелен УПИ II-3334 „за къща за гости“ за ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 и план за застрояване за нов УПИ II-3334 „за къща за гости“. Мотивираното предложение е изработено върху актуална кадастрална карта с отразяване на ПИ

с идентификатори 02659.2193.3541 и 02659.2193.3542 съгласно заповед № 18-5299/22.05.2019г. на началника на СГКК-гр. София за изменение кадастралната карта и кадастрални регистри.

Проектът за ПУП заедно с постъпилите доказателства по извършеното обществено обсъждане, постъпилото възражение и представеното мотивирано предложение са разгледани от ОЕСУТ със служебни предложения по доп. т. 3 от Протокол № ЕС-Г-58/06.10.2020г., както следва: „По възражение с вх. № РВН20-ГР00-3-[2] от 20.02.2020г., подадено от собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.3541 с приложена скица за имота, издадена от СГКК-София. Възражението е подадено във връзка с проектираната задънена улица, чието уширение за обръшало ще доведе до отнемане на част от имот с идентификатор 02659.2193.3541. С внесеното от заявителя по преписката мотивирано предложение се предлага задънената улица да спре при о.т. 160г без да се засяга имот с идентификатор 02659.2193.3541, собственост на възразителя. С представеното мотивирано предложение се уважава възражението относно предвидената задънена улица. Служебни предложения: В проекта за ПУП коректно да се отрази границата на устройствена зона „Жм2“, по която да се урегулира нов УПИ II-3334; Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта. Проектът да се преработи във връзка с уваженото възражение. След изпълнение на служебните предложения, проектът да се изпрати в район „Банкя“ за провеждане на процедури по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ (предишна ал. 10 - ДВ, бр. 16 от 2021 г.).

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[16]/11.11.2020г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2262-[17]/04.12.2020г. е представен преработен проект за ПУП съгласно служебните предложения на ОЕСУТ.

С изх. № САГ16-ГР00-2262-[18]/23.12.2020г. е изпратено указателно писмо до заявителя, че е необходимо в проекта за ПУП да се отрази коректно границата на устройствена зона „Жм2“, по която да се урегулира нов УПИ II-3334 съгласно служебно предложение на ОЕСУТ.

Със заявления за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2262-[19]/11.01.2021г. и № САГ16-ГР00-2262-[20]/16.02.2021г. е представен преработен проект за ПУП, съгласно указателно писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[18]/23.12.2020г.

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[21]/12.04.2021г. преработеният проект е изпратен на кмета на район „Банкя“ за обявяване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 и чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РВН21-ГР00-28/1/13.05.2021г. (вх. № САГ16-ГР00-2262-[22]/13.05.2021г. в НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, преработеният проект е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Преработеният проект е разгледан и приет с решение по т. 5 от Протокол № ЕС-Г-37/22.06.2021г. на ОЕСУТ с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установи 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 влизане в сила на ЗИД на ЗУТ. На основание § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, обнародван ДВ, бр. 31/10.04.2018 г., започнатите до влизане в сила на закона производства по изработване и одобряване на устройствени планове се довършват по досегашния ред и при спазване на разпоредбите, действали при издаването на разрешението за изработване на проект за подробен устройствен план.

Искането за одобряване на проекта е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на имот с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Баня – предмет на плана, съгласно представените документи за собственост и скица за имота.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и заповеди № 18-5322 от 21.07.2017г. и № 18-5299 от 22.05.2019г. на началника на СГКК-гр. София за изменение на КККР, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Поземлен имот с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Баня попада в обхвата на УПИ „за лесопарк“, кв. 94, съгласно ПУП на местността „гр. Баня“, одобрен със Заповед № 4200 от 26.07.1977 г. на Председателя на Комитета по архитектура и благоустройство при Министерски съвет.

По действащия ОУП на Столична община (приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет) частта от имота, предмет на урегулиране, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

С изработения проект за подробен устройствен план – ИПР се изменят границите на УПИ „за лесопарк“ в частта на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 за образуване на нов УПИ II-3334 „за къща за гости“ с вътрешни регулационни линии по имотните граници съгласно действащата кадастрална карта на гр. Баня. В северна посока новообразувания УПИ се урегулира по границата на устройствена зона „Жм2“. За останалата площ от УПИ „за лесопарк“ извън частта от имот 02659.2193.3334 – предмет на урегулиране, се запазват регулационните граници и отреждане „за лесопарк“ съгласно действащ ПУП с номериране на урегулирания поземлен имот – УПИ I в нов кв. 94а.

Изменя се плана за улична регулация с цел осигуряване на транспортен достъп до новообразуван УПИ II-3334 – чрез създаването на задънена улица от о.т. 160в (нова) до о.т. 160д (нова), м. „гр. Баня“, която се обвързва с действащата улична регулация на ул. „Ал. Стамболийски“.

По ОУП на Столична община частта от имота, която се урегулира, 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, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване –

30%; максимален кинт- 1,0; минимална озеленена площ - 60%, максимална височина - 10м. Конкретното предназначение на новия УПИ „за къща за гости“ е допустимо в устройствена зона по т. 6 „Жм2“, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Съгласно ОУП на СО с графична част, одобрена с Решение № 147 на Министерски съвет от 2006 г., с правила и нормативи за прилагане, приети със ЗУЗСО, в сила от 28.01.2007 г., имотът е попадал в същата устройствена зона „Жм2“. Промяната на предназначението на части от предвидени по действащ ПУП озеленени площи е допустима съгласно нормата на чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ, тъй като съгласно ОУП от 2007 г., както и съгласно действащия ОУП от 2009 г., урегулираната част на имот 02659.2193.3334 попада в устройствена зона извън посочените по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО. Предвид противоречието между ОУП на СО и предвижданията на подробния устройствен план на м. „гр. Банкя“ от 1977 г., съгласно § 2, ал. 3 във връзка с ал. 1 от ПЗР на ЗУЗСО се одобрява изменение на ПУП за привеждането му в съответствие с плана от по-горна степен.

Предвид горното, за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ за регулационно обособяване на УПИ с вътрешни регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 (с изключение на частта от имота в зона „Тзв“) и с отреждане за имота по кадастрална карта; чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО и чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ за промяна на предназначението на имот с идентификатор 02659.2193.3334, попадащ в терен за озеленяване според ПУП, по ОУП - в устройствена зона извън посочените по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ за изменение на плана за улична регулация и откриване на нова задънена улица от о.т. 160в-о.т. 160д; чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 8, т. 1 от ЗУТ при определяне на конкретното предназначение на УПИ.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ се осигурява по предложената задънена улица от о.т. 160в до о.т. 160г, с което са спазени нормите на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

С плана за застрояване в нов УПИ II-3334 „за къща за гости“ се предлага свободностоящо нискоетажно застрояване на три етажа с височина до 10,0 м., при спазване на максимално допустимите показатели по ОУП на СО за устройствена зона „Жм2“ съгласно приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 6.

Показателите на застрояване в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените параметри отговарят на предвидените по ОУП на СО.

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

Налице е основание за одобряване на ИПЗ съгласно нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Проектът се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, 4, 5 и чл. 32 от ЗУТ.

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице 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, проведено е обществено обсъждане, 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.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот – частна собственост за изграждане на задънена улица – обект на публичната общинска собственост.

Правно основание: § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО, чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, 4, 5 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от и Протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/08.01.2019г., т. 1, № ЕС-Г-58/06.10.2020г., доп. т. 3 и № ЕС-Г-37/22.06.2021г., т. 5

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „гр. Банкя“, кв. 94, УПИ „за лесопарк“, образуване на нов УПИ II-3334 „за къща за гости“, номериране на останалата площ от УПИ „за лесопарк“ в УПИ I „за лесопарк“, кв. 94а (нов), Изменение на план за улична регулация за откриване на нова задънена улица от 160в (нова) до о.т.160д (нова) по кафявите и зелени линии, букви, цифри, текст, зачертавания и щрихи с корекциите в оранжев и виолетов цвят, съгласно приложения проект;
2. План за застрояване за УПИ II-3334 „за къща за гости“, кв. 94а (нов), м. „гр. 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 /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните 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 на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (<https://nag.sofia.bg>) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Банкя“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно – нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2021 г., Протокол № .. от2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

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

и

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНИФО

Съгласували чрез АИСНАГ:
Арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“
Урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
арх. Кр. Мисирджиев /Главен експерт в отдел „УП“/
инж. Н. Козарова /Старши експерт в отдел „УП“/
Елена Димитрова – Началник отдел „ПНО“