



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

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

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“, с териториален обхват: от север и северозапад: новопредвидена улица по о.т. 847 – о.т. 860; граница на кв. 158а (нов); пешеходна алейна връзка при о.т. 862 към р. Банска; от запад: река Банска; от юг: улица по о.т. 137а – о.т. 302 (ул. „Алеко Константинов“); граница на кв. 169 (нов); новопредвидена улица по о.т. 924 – о.т. 946; граница на кв. 165 (нов); от изток: новопредвиден уличен паркинг по о.т. 937 – о.т. 936а и о.т. 936а – о.т. 936б; граница на кв. 207а (нов); нов УПИ IV-„за техн. инфр.“ от кв. 104; новопредвидена улица по о.т. 427а – о.т. 1а; нов УПИ V-„за озеленяване“ от кв. 146; улица по о.т. 934 – о.т. 897а и о.т. 897а – о.т. 897б; уличен паркинг по о.т. 897а – о.т. 897; части от кв. 145г и кв. 145в – извън регулация, с граница между двете местности по южната граница на велоалеята (Алея на здравето), изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ и изменение на план за улична регулация (ИПУР) на м. „гр. Банкя – кв. Михайлово“ при о.т. 137а; от о.т. 35 до о.т. 36; изменение на план за улична регулация (ИПУР) на м. „гр. Банкя“ от о.т. 847 до о.т. 846 (нова) и между о.т. 897а и о.т. 897б, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура, проект за вертикално планиране и оценки за пазарната стойност на имотите в обхвата на проекта, изработени по реда на чл. 210 от ЗУТ.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е изработен проект за подробен устройствен план за

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Проектът обхваща преобладаващо територии с неурегулирани поземлени имоти, както и с неприложена първа регулация по предходен устройствен план, поради което са налице основанията за изработване на ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП на м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ цели урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на конкретно застрояване за тях, осигуряване на условия за реализация на необходимите публични обекти и елементите на техническата инфраструктура в местността, поради което проектът е възложен по реда на чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

Със заповед № РД-09-50-1711/28.10.2010 год. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на ПУП – ПРЗ на м. „Бански рид“ чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ, изменена със заповед № РД-09-50-961/05.12.2014г. на главния архитект на СО, с която от обхвата е изключен ПИ с идентификатор по КККР 02659.2193.553.

Със заповед № РД-09-50-1712/28.10.2010 год. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ на м. „Бански рид – балнеоложка зона“, изменена със заповед № РА50-504/02.08.2017г. на главния архитект на Столична община, във връзка с решение на ОЕСУТ по т. 15 от протокол № ЕС-Г-4/19.06.2017г., с която от обхвата са изключени ПИ с идентификатори по КККР 02659.2253.60, 02659.2253.63, 02659.2253.64, 02659.2253.65, 02659.2253.68, 02659.2253.73, 02659.2253.78, 02659.2253.92, 02659.2253.99, 02659.2253.100, 02659.2253.116, 02659.2253.122, 02659.2253.125, 02659.2253.126, 02659.2253.128 и 02659.2253.129.

С договор № НАГ-1086/14.06.2011 г. е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Бански рид – балнеоложка зона“ и договор № НАГ-1108/21.10.2011 г. е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Бански рид“.

С вх. № САГ16-ТП00-432-[2]/20.02.2018 г. от проектанта са внесени проекти за ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“, изработени по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Представеният проект е разгледан на работна среща на дата 02.03.2018 г., както и от отдел „Устройствено планиране“ със становище, във връзка с което на проектанта на ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ е указано, че е необходимо да отстрани констатираните неточности описани подробно в писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[3]/06.03.2018 г. на главния архитект на Столична община.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[4]/21.03.2018 г. е представен коригиран проект за ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ.

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

Изработеният проект за ПУП е изпратен до Кмета на район „Банкя“ за предварително разглеждане и запознаване на собствениците на поземлени имоти в обхвата му с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[5]/28.03.2018 г.

Съгласно писмо изх. № РВН18-ТП00-2/10.05.2018 г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[6]/14.05.2018 г.) от Кмета на район „Банкя“ при предварителното разглеждане на проекта са постъпили 3 броя възражения, 1 брой становище-възражение и 1 брой жалба, придружена с 2 броя молби. В деловодството на НАГ-СО са внесени 2 броя възражения с вх. № САГ18-ГР00-1000/04.05.2018г. и № САГ18-ГР00-1001/04.05.2018г., идентични с постъпили възражения, чрез район „Банкя“ съответно с рег. № РВН18-ТП00-2-[4]/30.04.2018г. и № РВН18-ТП00-2-[3]/30.04.2018г.

Съгласно писмо изх. № РВН18-ТП00-2-[6]/06.06.2018 г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[7]/08.06.2018 г.) от Кмета на район „Банкя“ допълнително са постъпили 3 броя възражения и 1 брой молба към жалба № РВН18-ГР94-1079/27.04.2018г. Допълнително в деловодството на НАГ-СО е постъпило мотивирано възражение с вх. № САГ18-ТП00-531/20.09.2018г.

Изработеният проект и постъпилите възражения и предложения са разгледани на заседание на Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) като предварителен проект с решение по протокол № ЕС-Г-73/25.09.2018 г., т. 14, както следва: По постъпилите възражения във връзка с местоположението на УПИ е взето решение да се уважат частично и проектантите да изследват възможността местоположението на новопредвидените УПИ да съвпада максимално с местоположението на имотите: възражения № РВН18-ТП00-2/2/30.04.2018г. от съсобственици на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2252.2, № РВН18-ГР94-1079/27.04.2018г.; молба № РВН18-ГР94-1079/1/02.05.2018г.; молба № РВН18-ГР94-1079/2/08.05.2018г. от собственици на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2252.39 РВН18-ТП00-2/4/22.05.2018г. (НАГ-вх. № САГ18-ГР00-1000/04.05.2018г.) от собственик на ПИ с идентификатори по КККР 02659.2283.33 и № РВН18-ТП00-2/3/22.05.2018г. (НАГ-вх. № САГ18-ГР00-1001/04.05.2018г.) от собственик на ПИ с идентификатори по КККР 02659.2283.33, 02659.2283.30 и 02659.2283.19, № РВН18-ТП00-2/6/23.05.2018г. и № РВН18-ТП00-2/7/23.05.2018г. от собственици на ПИ с идентификатори по КККР 02659.2283.100 и 02659.2283.101. Възражение № РВН18-ТП00-2/1/25.04.2018г. от съсобственик на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2249.58 срещу предвижданията на плана не е уважено, тъй като е установено, че процента комасация предвиден с плана е равен за всички имоти в обхвата му – 23%, което отговаря на нормата на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ. Възражения № РВН18-ТП00-2/5/16.05.2018г. от собственик на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2252.1 и № САГ18-ТП00-531/20.09.2018г. от собственици на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2252.39 за разделяне на УПИ са уважени с предложение проектантите да предвидят два отделни УПИ на основание чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ. Направени са служебни предложения: „В

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

най-южната част на плана Алеята на здравето да премине в максимална степен по съществуващото трасе, като отпадне кв. 169а и се покаже коректно границата на устройствена зона „Тзв“; Обхватът на плана да се прецизира, като границата му мине по имотна граница на ПИ с идентификатор 02659.2283.43. Застрояването в кв. 160д да се прецизира и се разположи в по-високата равнинна част на УПИ. На проектанта да се укаже срок от 1 (един) месец за преработване на плана по описаните по-горе служебни предложения и уважените възражения, както и плана да се окомплектова с придружаващите го план-схеми на техническата инфраструктура, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. Преработеният проект да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ, преди провеждане на процедурите по чл. 127, ал. 1 от ЗУТ.”

Копие от протокола на ОЕСУТ е изпратено за сведение и изпълнение до проектанта с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[8]/17.12.2018 г.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[10]/08.05.2019 г. е представен проект за ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ с обяснителна записка, преработен съгласно уважените възражения и служебни предложения на ОЕСУТ. Към проекта са представени схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Вик“, схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“ и план-схема за вертикално планиране.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[11]/20.05.2019 г. на „ГИС-София“ ЕООД е възложено да извърши проверка за съответствие между графично определените площи на урегулираните поземлени имоти в проекта за регулация и посочените в таблиците на проекта, както и да се изработи проект за изменение на кадастралната карта в обхвата на проекта за ПУП – ПРЗ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“.

Съгласно писмо изх. № 07-00-537/1/31.05.2019г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[12]/31.05.2019 г.) от „ГИС-София“ ЕООД са установени несъответствия между графично определените площи на урегулираните поземлени имоти в проекта за регулация и посочените в таблиците на проекта, за което проектанта е уведомен. Установените несъответствия са отстранени и приложено с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[13]/16.07.2019 г., коригираният проект е изпратен до „ГИС-София“ АД за изработване на проект за изменение на кадастралната карта в обхвата на плана.

Изработените план-схеми по чл. 108 от ЗУТ са представени на отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО за становища.

Съгласно становище на отдел „БДПП“ – ИМ със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[14]/01.08.2019 г. е внесена преработена план-схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“, която е съгласувана от отдел „БДПП“ – ИМ.

Приложено с писмо изх. № 07-00-537(3)/20.08.2019г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[17]/20.08.2019 г. на НАГ-СО) от „ГИС-София“ ЕООД е представен проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри в обхвата на плана и в изпълнение на чл. 65,

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. проектът е изпратен в Служба по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК) с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[18]/19.09.2019 г. за издаване на удостоверение за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[19]/03.10.2019 г. е представен проект за ПУП – ПРЗ за м. за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“, предаден в оригинал (4 броя на недеформируема основа – 2 броя ПУП-ПР и 2 броя ПУП-ПЗ; 2 броя на хартия и на цифров носител).

Към проекта са изготвени пазарни оценки на всички поземлени имоти в обхвата на изработения ПУП по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, приети с решения по протоколи № ЕС-П0-03/16.09.2019 г., т. 1 и № ЕС-П0-05/24.10.2019 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[21]/01.11.2019 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в посочения обхват, заедно с протоколи № ЕС-П0-03/16.09.2019 г. и № ЕС-П0-05/24.10.2019 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, са изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане и до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението. Проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 88/08.11.2019г., стр. 73, т. 21 и е проведено обществено обсъждане на основание Заповед № РД09-325/18.11.2019г. на кмета на район „Банкя“.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РВН19-ТП00-3-[5]/21.01.2020 г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[23]/22.01.2020 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ след приключване на процедурата по съобщаване и обществено обсъждане, заедно с постъпилите 2 броя възражения и 1 брой становище, извадка от страницата с обявлението в „Държавен вестник“ с приложени доказателства за спазване на процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и протоколи от проведено представяне на проекта и от общественото обсъждане. Допълнително в деловодството на НАГ-СО е постъпило възражение с вх. № САГ16-ТП00-432-[24]/18.02.2020 г.

Проектът и постъпилите възражения и становище са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-12/25.02.2020 г., доп. т. 2, като възражения № РВН19-ГР94-3821/05.12.2019 г. от съсобственици на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2249.24 и № РВН19-ТП00-3/3/29.11.2019 г. (НАГ вх. № САГ16-ТП00-432/24/18.02.2020 г.) от собственици на ПИ с идентификатори по КККР 02659.2249.18, 02659.2249.58, 02659.2249.19 и 02659.2193.552 са уважени и са направени служебни предложения: В частта на уважените възражения, да се изработи нов проект за изменение на КККР, както и да се представи удостоверение, издадено от СГКК-София. Към проекта за ПУП да се представи становище на Директора на РИОСВ-София, относно необходимостта от провеждане на процедури по реда на ЗООС и ЗБР за ЕО и ОС, както и документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – геодезическо заснемане и експертна оценка на високата растителност. Да се изработи

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

план за вертикално планиране, съобразен с представения проект за ПТКП. Да се представят съгласувания с експлоатационните дружества на план-схемите по части „Електроснабдяване“ и „ВиК“. След корекции по уважените възражения и изпълнение на служебните предложения, проектът да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ.”

Приложено с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[28]/24.03.2020 г. на проектанта на ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ е изпратено копие от протокола на ОЕСУТ за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[31]/30.04.2020 г. е представен преработен проект съобразно уважените възражения и служебно предложение на ОЕСУТ с план-схема за вертикално планиране, която е разгледана от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ към НАГ-СО. Съгласно становище на отдел „ГКД“ със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[35]/16.06.2020 г. е представена преработена план-схема за вертикално планиране – 3 броя папки, съгласувана от отдел „ГКД“.

В частта на уважените възражения са изработени нови пазарни оценки, приети с протокол № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писма изх. № САГ16-ТП00-432-[36]/18.06.2020 г. и № САГ16-ТП00-432-[37]/18.06.2020 г. преработеният проект и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, заедно с протоколи № ЕС-ПО-03/16.09.2019 г., № ЕС-ПО-05/24.10.2019 г. и № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, са изпратени в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 във връзка с ал. 10 от ЗУТ и до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението. Проектът е съобщен в „Държавен вестник“, бр. 57/26.06.2020г., стр. 88, т. 36.

С писмо изх. № РВН20-ТП00-3-[1]/19.08.2020 г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[38]/20.08.2020 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ се удостоверява, че след процедурата по съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 във връзка с чл. 10 от ЗУТ в законоустановения срок няма постъпили възражения. Проектната документация е върната с извадка от страницата с обявлението в „Държавен вестник“ с приложени доказателства за спазване на процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[39]/10.09.2020 г. на „ГИС-София“ ЕООД е възложено да се изработи проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри в обхвата на преработения план.

Преработеният проект и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, заедно с протоколи № ЕС-ПО-03/16.09.2019 г., № ЕС-ПО-05/24.10.2019 г. и № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ са разгледани и приети на заседание на ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-51/08.09.2020г., т. 5, със служебни предложения: Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016г. от СГКК-гр. София. Да се постави граница на двете местности по южната граница на велоалеята /Алея на здравето/. Да се представи становище на РИОСВ-София и съгласуване

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

със „Софийска вода“ АД. След изпълнение на служебните предложения е предлобено за ПУП на м. „Бански рид – Балнеоложка зона“ и м. „Бански рид“ да се издаде един административен акт за одобряването му.”

Съгласно становище изх. ТУ-1067/14.09.2020г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[40]/17.09.2020 г. на НАГ-СО) на „Софийска вода“ АД, план-схемата по част „Водоснабдяване“ е съгласувана, а към план-схемата по част „Канализация“ са констатирани 3 броя забележки, за които проектанта е уведомен. Съгласно становището на „Софийска вода“ АД е представена коригирана план-схема по част „Канализация“ с отстранени забележки, съгласувана от отдел „БДПП“-ИМ.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[42]/07.10.2020 г. от проектанта са представени 5 броя декларации по чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ.

Приложено с писмо изх. № 07-00-1220/1/28.09.2020г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[41]/28.09.2020 г. на НАГ-СО) е представен проект за изменение на КККР по чл. 65 от Наредбата за ССПКККР за ПИ в обхвата на плана, който е съгласуван от СГКК-София съгласно удостоверение № 25-6596/14.01.2021г.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[46]/11.01.2020 г. е представен проект за ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – Балнеоложка зона“, коригиран съгласно служебно предложение на ОЕСУТ, като е поставена граница на двете местности по южната граница на велоалеята /Алея на здравето/.

Проектът е изработен върху кадастрална карта одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК и е придружен от: обяснителна записка; план-схеми по част „ВиК“, становище от „Софийска вода“ АД № ТУ-1067/14.09.2020 г.; план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с № 121/03.04.2020 г., с приложено становище изх. № 1203575019/29.04.2020 г. като неразделна част; становище от „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД с № ПМО-875-(3)/17.03.2016 г., план-схема за вертикално планиране; план-схеми по част „ПТКП“; Удостоверение № 25-265157/28.10.2019г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София и преработен проект, съгласно уважени възражения от ОЕСУТ, за изменение на КККР по чл. 65, ал. 7 от Наредбата за ССПКККР за ПИ в обхвата на плана, който е съгласуван от СГКК-София, като е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с № 25-6596/14.01.2021г., издадено от СГКК-София, решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-21-ЕО/2021г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, становище № ПУ-01-31-(1)/01.02.2021 г. на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“. Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 29.07.2020г,

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

съгласно становище на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РД-09-50-1711/28.10.2010 год. на главния архитект на Столична община за територията в обхвата на м. „Бански рид“ и заповед № РД-09-50-1712/28.10.2010 год. за м. „Бански рид – балнеоложка зона“, поради което на основание § 124 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ производството следва да се довърши по реда, действал преди 26.11.2012 г. 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.

По отношение изменението на чл. 16 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е приложима нормата на § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Територията на двете местности попада в границите на административен район „Банкя“ и се намира източно от кв. „Михайлово“ и югозападно от гр. Банкя. Съгласно решение на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-51/08.09.2020г., т. 5, настоящият проект за ПУП – ПРЗ с план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за двете местности – „Бански рид“ и „Бански рид – балнеоложка зона“ са изработени съвместно – в обща графична част. Границата между двете местности е сигнирана по южната регулационна граница на проектното трасе на „Алея на здравето“.

Проектът за ПРЗ на м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ в преобладаващата част обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти, възстановени по реда на ЗСПЗЗ, голяма част от тях с неправилна форма и без транспортен достъп. За имотите в регулация по предходен устройствен план тя е първа и не е приложена, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В изпълнение на действащия ОУП на СО поземлените имоти се урегулират с предвиждане на съответно застрояване за тях и се определят необходимите площи за изграждане на обектите и съоръженията на техническата инфраструктура, поради което същият е възложен от СО-НАГ да се изработи при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Подробният устройствен план е изработен на база кадастрална карта на гр. Банкя, специализирана карта и актуални изходни данни за съществуващите мрежи на техническата инфраструктура, предоставени от експлоатационните дружества.

С проекта за ПУП – ПРЗ се дава възможност за планово усвояване на територията (основно имоти – земеделски земи, възстановени по

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

реда на ЗСПЗЗ) от собствениците на ПИ (нови УПИ) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, спортни, търговски и други функции, което предопределя разнообразие от предлагани услуги, условия за оформяне на обществените пространства и създаване на среда за постоянно и временно обитаване.

С проекта за ПУП се уреждат улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищни, рекреационни и спортни дейности, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, основно съобразени с местоположението им и теренните дадености.

Създават се отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ, съгласно възможността в чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ – собственик на имотите да е едно и също лице, което е изявило съгласие за това. С настоящия проект са образувани такива УПИ по съгласие на собствениците на имотите: УПИ IX-2283.100,101 „за жс“ от кв. 160б, УПИ I-2252.1 „за ОО“ и УПИ II-2252.1 „за ОО“ от кв. 162а, УПИ I-2250.14,2252.38,45,52,53,54,55,56,58,59,60,61 „за балнеоложки център“ и УПИ II-2252.36,37 „за балнеоложки център“ от кв. 165.

С плана се образува УПИ за имоти – собственост на различни лица, за което е представена нотариално заверена декларация по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ за определяне на идеалните части на съсобствениците: УПИ VI-2250.18,25 „за балнеоложки център“ от кв. 164.

Имотите – предмет на плана в местност „Бански рид“ попадат в следните устройствени зони:

„Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), с устройствени показатели: максимална плътност 25%, максимален Кинт 0,8, минимално озеленяване 60%, максимална кота корниз 8.5м;

„Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (Жм3), с устройствени показатели: максимална плътност 20%, максимален Кинт 0,5, минимално озеленяване 70%, максимална кота корниз 7м;

„Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо), с устройствени показатели: максимална плътност 50%, максимален Кинт 1,5, минимално озеленяване 40%, максимална кота корниз 12м;

„Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), с устройствени показатели: максимална плътност 30%, максимален Кинт 1,2, минимално озеленяване 50%;

„Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

Имотите – предмет на плана в местност „Бански рид – балнеоложка зона“ попадат в следните устройствени зони:

„Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2), с устройствени показатели: максимална плътност 20%, максимален Кинт 0,8, минимално озеленяване 60%;

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

„Зона за спорт и атракции, предимно в околорадския район“ (Са2), с устройствени показатели: максимална плътност 10%, максимален Кинт 0,15, минимално озеленяване 50%;

„Терени за специални зелени площи“ (Тзсп) – параметрите на застрояване се определят с ПУП, при спазване на минимална озеленена площ – 60,0 %;

„Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

С проектът за ПУП регулационно се обезпечава „Алея на здравето“ (пешеходна алея), повтаряща в по-голямата си част съществуващото си трасе, която е споделена с предвидена велоалея. От двете страни на трасето се предвиждат УПИ „за озеленяване“ и „за озеленяване и техническа инфраструктура“, които попадат в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

С ПРЗ са определени необходимите площи за изграждане на озеленени площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за озеленяване“, „за озеленяване и техническа инфраструктура“, „за озеленяване, трафопост и техническа инфраструктура“, „за озеленяване и корекция на река“, „за трафопост“, „за социални дейности“, „за образователни дейности“, „за спортно-рехабилитационен център“, „за здравен център, рехабилитация, балнеолечение и информационен център“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари, велоалея и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

В границите на кв. 104 е обособен УПИ IV-„техн. инфр.“.

В границите на кв. 145в са обособени следните УПИ: УПИ XII-2249.22 „за ЖС“, УПИ XIII-2249.23 „за ЖС“, УПИ XIV-2249.24 „за ЖС“, УПИ XV-2249.15 „за ЖС“, УПИ XVI-2249.16 „за ЖС“, УПИ XVII-2249.57 „за ЖС“, УПИ XVIII-2249.58 „за ЖС“, УПИ XIX-2249.58 „за ЖС“, УПИ XX-2249.18 „за ЖС“, УПИ XXI-2249.19 „за ЖС“, УПИ XXII-2193.552 „за ЖС“ и УПИ XXIII-„за озел. и техн. инфр.“.

В границите на кв. 145г са обособени следните УПИ: УПИ XXII-2249.36 „за ЖС“, УПИ XXIII-2249.35 „за ЖС“, УПИ XXIV-2249.62 „за ЖС“, УПИ XXV-2249.2010 „за ЖС“, УПИ XXVI-2249.37 „за ЖС“, УПИ XXVII-2249.38 „за ЖС“ и УПИ XXVIII-„за ТП“.

В границите на кв. 146а е обособен УПИ V-„за озеленяване“.

В границите на кв. 158 са обособени следните УПИ: УПИ I-„за озеленяване и корекция на река“, УПИ II-2249.1779 „за ЖС“, УПИ III-2249.3 „за ЖС“, УПИ IV-2249.4 „за ЖС“, УПИ V-2249.2 „за ЖС“ и УПИ VI-„за озеленяване и корекция на река“.

В границите на кв. 158а са обособени следните УПИ: УПИ I-2247.1034 „за ЖС“, УПИ II-2247.1035 „за общ. обсл.“ и УПИ III-„за озел.“

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

В границите на кв. 159 са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2249.20, II-2249.14, III-2249.11, IV-2249.10 и V-2249.9.

В границите на кв. 159а са обособени следните УПИ: УПИ I-2249.1 „за ЖС“, УПИ II-2249.6 „за ЖС“, УПИ III-„за озеленяване, техн. инфр. и трафопост“, УПИ IV-2283.10 „за ЖС“, УПИ V-2283.11 „за ЖС“, УПИ VI-„за озел. и корекция на река“, УПИ VII-2283.1 „за ЖС“, УПИ VIII-2283.40 „за ЖС“, УПИ IX-2283.7 „за ЖС“, УПИ X-2283.8 „за ЖС“, УПИ XI-2283.32 „за ЖС“, УПИ XII-2283.12 „за ЖС“, УПИ XIII-2283.14 „за ЖС“, УПИ XIV-2283.102 „за ЖС“, УПИ XV-2283.103 „за ЖС“, УПИ XVI-2283.21 „за ЖС“, УПИ XVII-2283.22 „за ЖС“, УПИ XVIII-„за озеленяване и техн. инфр.“, УПИ XIX-2283.27 „за ЖС“, УПИ XX-2283.39 „за ЖС“, УПИ XXI-„за техн. инфр., траф. и озеленяване“, УПИ XXII-2192.1993 „за ЖС“, УПИ XXIII-„за озеленяване и техн. инфр.“, УПИ XXIV-2192.1992 „за ЖС“ и УПИ XXVI-„за озел. и техн. инфр.“.

В границите на кв. 160 са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2249.21, УПИ II-2249.61, УПИ III-2249.64, УПИ IV-2249.27, УПИ V-2249.31, УПИ VI-2249.2009, УПИ VII-2249.33, УПИ VIII-2249.32, УПИ IX-2249.28, УПИ X-2249.12 и УПИ XI-2249.13.

В границите на кв. 160а са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2249.8, УПИ II-2283.42, УПИ III-2249.5, УПИ IV-2249.29, УПИ V-2249.53 и УПИ VI-2249.54.

В границите на кв. 160б са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2283.44, УПИ II-2283.2, УПИ III-2283.4, УПИ IV-2283.28, УПИ V-2283.5, УПИ VI-2283.6, УПИ VII-2283.98, УПИ VIII-2283.103 и УПИ IX-2283.100,101.

В границите на кв. 160в са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2283.23, УПИ II-2283.45 и УПИ III-2283.19.

В границите на кв. 160г са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2283.13, УПИ II-2283.20, УПИ III-2283.25, УПИ IV-2283.35 и УПИ V-2283.36.

В границите на кв. 160д са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2283.34, УПИ II-2283.26 и УПИ III-2283.29.

В границите на кв. 160е са обособени следните УПИ: УПИ I-2283.37 „за ЖС“, УПИ II-2283.30 „за ЖС“, УПИ III-2283.31 „за ЖС“, УПИ IV-2283.33 „за ЖС“, УПИ V-2283.43 „за ЖС“, УПИ VI-„за озеленяване и техн. инфр.“, УПИ VII-2192.817 „за ЖС“ и УПИ VIII-2192.816 „за ЖС“.

В границите на кв. 161 са обособени следните УПИ: УПИ I-„за озеленяване и техн. инфраструктура“, УПИ II-2249.7 „за ЖС“, УПИ III-2283.3 „за ЖС“. УПИ IV-2249.51 „за ЖС“, УПИ V-2249.52 „за ЖС“, УПИ VI-2249.43 „за ЖС“, УПИ VII-2249.42 „за ОО“, УПИ VIII-2249.50 „за ОО“ и УПИ IX-2283.99 „за ОО“.

В границите на кв. 161а е обособен УПИ I-„за озеленяване и техн. инфраструктура“.

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

В границите на кв. 161б е обособен УПИ I-„за озеленяване и техн. инфр.“.

В границите на кв. 162 са обособени следните УПИ: УПИ I-„за озеленяване и техн. инфр.“, УПИ II-2250.7 „за ОО“, УПИ III-2250.3 „за ОО“, УПИ IV-2250.4 „за ОО“, УПИ V-2250.6 „за ОО“, УПИ VI-2250.5 „за ОО“, УПИ VII-2250.2 „за ОО“ и УПИ VIII-2250.1 „за ОО“.

В границите на кв. 162а са обособени следните УПИ: УПИ I-2252.1 „за ОО“, УПИ II-2252.1 „за ОО“, УПИ III-2284.1 „за ОО“, УПИ IV-2284.67 „за ОО“, УПИ V-2284.66 „за ОО“, УПИ VI-2284.61 „за ОО“ и УПИ VII-„за озеленяване и техн. инфр.“.

В границите на кв. 163 са обособени следните УПИ: УПИ I-„за ТП“, УПИ II-2252.57 „за балнеолечение“, УПИ III-„за здравен център, рехабилитация, балнеолечение и информационен център“ и УПИ IV-„за озеленяване“.

В границите на кв. 164 са обособени следните УПИ: УПИ I-2250.24 „за балнеолечение“, УПИ II-2250.13 „за балнеолечение“, УПИ III-2252.41 „за балнеолечение“, УПИ IV-2252.40 „за балнеолечение“, УПИ V-2252.44 „за балнеолечение“, УПИ VI-2250.18,25 „за балнеоложки център“, УПИ VII-2252.43 „за балнеолечение“, УПИ VIII-2252.42 „за балнеолечение“, УПИ IX-2252.62 „за балнеолечение“, УПИ X-2250.11 „за балнеолечение“, УПИ XI-2252.39 „за балнеолечение“, УПИ XII-2252.39 „за балнеолечение“ и УПИ XIII-2252.2 „за балнеолечение“.

В границите на кв. 165 са обособени следните УПИ: УПИ I-2250.14,2252.38,45,52,53,54,55,56,58,59,60,61 „за балнеоложки център“, УПИ II-2252.36,37 „за балнеоложки център“, УПИ III-„за озеленяване и техн. инфраструктура“, УПИ IV-2252.20 „за спорт и атракции“ и УПИ V-„за ТП“.

В границите на кв. 166 са обособени следните УПИ: УПИ I-2252.3 „за спорт и атракции“, УПИ II-2252.4 „за спорт и атракции“, УПИ III-„за спортно-рехабилитационен център“, УПИ IV-2252.64 „за спорт и атракции“, УПИ V-2284.75 „за ОО“, УПИ VI-2250.41 „за ОО“, УПИ VII-2284.69 „за ОО“, УПИ VIII-2284.74 „за ОО“ и УПИ IX „за образователни дейности“.

В границите на кв. 167 са обособени следните УПИ: УПИ I-„трафопост“, УПИ II-2252.5 „за спорт и атракции“, УПИ III-2252.13 „за спорт и атракции“, УПИ IV-2252.16 „за спорт и атракции“, УПИ V-2252.18 „за спорт и атракции“, УПИ VI-2252.6 „за спорт и атракции“, УПИ VII-2252.15 „за спорт и атракции“, УПИ VIII-2252.19 „за спорт и атракции“, УПИ IX-2252.14 „за спорт и атракции“, УПИ X-2252.17 „за спорт и атракции“ и УПИ XI-2252.35 „за спорт и атракции“.

В границите на кв. 168 са обособени следните УПИ: УПИ I-2284.3 „за ОО“, УПИ II-2284.4 „за ОО“, УПИ III-2284.5 „за ОО“, УПИ IV-2284.91 „за ОО“, УПИ V-2284.92 „за ОО“, УПИ VI-2284.93 „за ОО“, УПИ VII-2284.8 „за ОО“, УПИ VIII-2284.9 „за ОО“ и УПИ IX-„за социални дейности“.

В границите на кв. 169 са обособени следните УПИ: УПИ I-2284.63 „за ОО“, УПИ II-2284.62 „за ОО“, УПИ III-2284.64 „за ОО“, УПИ IV-2284.65 „за ОО“, УПИ V-2284.73 „за ОО“, УПИ VI-2284.72 „за ОО“, УПИ

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

VII-2284.60 „за ОО“, УПИ VIII-2284.59 „за ОО“ и УПИ IX-„за озеленяване и техн. инфраструктура“.

В границите на кв. 207а е обособен УПИ I-2250.12 „за ОО“.

Конкретното предназначение на УПИ е съобразено с устройствените зони, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

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 таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-П0-03/16.09.2019 г., № ЕС-П0-05/24.10.2019 г. и № ЕС-П0-04/08.06.2020 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протоколи № ЕС-П0-03/16.09.2019 г., № ЕС-П0-05/24.10.2019 г. и № ЕС-П0-04/08.06.2020 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и 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.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по предвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация. Проектните улици в обхвата на ПРЗ са IV-ти, V-ти и VI-ти функционален клас са подходящо сигнирани в застроителната част на ПУП и в ПТКП.

С прокарване на новопроектираната улична регулация е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С цел обвързване на новопредвидената улична мрежа с действащата улична регулация на съседните местности, с ПУП се предвижда изменение на план за улична регулация на м. „гр. Банкя – кв. Михайлово“ при о.т. 137а; от о.т. 35 до о.т. 36 и изменение на план за улична регулация на м. „гр. Банкя“ от о.т. 847 до о.т. 846 (нова) и между о.т. 897а и о.т. 897б. Изменението на плановете за улична регулация се обосновава от необходимостта от осигуряване на непрекъснатата улична регулация с хомогенен профил в контактните зони с м. „гр. Банкя – кв. Михайлово“ и м. „гр. Банкя“ на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С плана за застрояване е предвидено изграждане основно на 3-етажни жилищни сгради при максимална $Kk \leq 8,5$ м. в УПИ попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2). За УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (Жм3) с плана за застрояване е предвидено основно изграждане на 2-етажни жилищни сгради при максимална $Kk \leq 7$ м.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 4-етажни нежилищни сгради при максимална $Kk \leq 12$ м. за УПИ с обществено

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

обслужваща функция в границите на устройствени зони „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо) и „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1)

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 4-етажни нежилищни сгради – сгради за балнеолечение, балнеоложки център и здравен център при максимална $Kk \leq 12$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Терени за специални зелени площи“ (Тзсп).

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 3-етажни нежилищни сгради при максимална $Kk \leq 10$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2)

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 3-етажни нежилищни сгради – сгради за спорт и атракции и спортно-рехабилитационен център при максимална $Kk \leq 10$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2).

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторни постове, за които се урегулират отделни УПИ с предназначение „за ТП“ при спазване нормите на чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

В проекта е нанесена сервитутна ивица на канал $\phi 200$ извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в него.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по нормите на чл. 31 – чл. 35 от ЗУТ.

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

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: за вертикално планиране, канализация, водоснабдяване, електрификация и подробен транспортно-комуникационен план.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределние България“ АД с изх. № 121/03.04.2020 г., с приложено становище изх. № 1203575019/29.04.2020 г. и становище от „ЕСО“ ЕАД с № ПМО-875-(3)/17.03.2016 г. и план-схема по част „ВиК“, със становище от „Софийска вода“ АД № ТУ-1067/14.09.2020 г., решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-21-ЕО/2021г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Предоставено е удостоверение № 25-6596/14.01.2021г., издадено от СГКК София град,

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

в изпълнение на чл. 65 от Наредбата за ССПККР. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представено заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 29.07.2020г, съгласно становище на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори.

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 от ЗУТ.

В процедурата по одобряване на ПУП в проектния обхват не са установени имоти, по отношение на които има постъпили искания за провеждане на процедури по възстановяване на правото на собственост по реда на § 27 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ.

В обхвата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ попадат всички поземлени имоти, ограничени в графичната част от линията със символ „обхват на м. „Бански рид“ и „обхват на „Бански рид – балнеоложка зона“ съгласно легендата към ПУП.

Компетентността на СОС по отношение одобряването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на същия – над три квартала по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, а по отношение одобряване на ПУП-ИПУР и на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5 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. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 125, ал. 5 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; устройствени категории т. 6 (Жм2), т. 7 (Жм3), т. 15 (Оо), т. 16 (Оз1), т. 17 (Оз2), т. 34 (Тзв), т. 35 (Тзсп) и т. 39 (Са2) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-4/17.01.2017 г., т. 15, № ЕС-Г-73/25.09.2018 г., т. 14, № ЕС-Г-12/25.02.2020 г., доп. т. 2, № ЕС-Г-24/12.05.2020 г., т. 19 и № ЕС-Г-51/08.09.2020 г., т. 5 и протоколи на комисия по чл. 210 от ЗУТ № ЕС-ПО-03/16.09.2019 г., т. 1, № ЕС-ПО-05/24.10.2019г., т.1 и № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г., т. 1 предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ с план-схеми на техническата инфраструктура.

ВНОСИТЕЛ:

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – директор на дирекция „ТП“

Стела Щерева – директор на дирекция „ПНИФО“

урб. Златко Терзиев –началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Надежда Козарова – старши експерт в отдел „УП“

арх. Кристиан Мисирджиев – главен експерт в отдел „УП“

Е. Димитрова – началник на отдел „ПНО“

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

Съдържа интегрирани файлови приложения.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - ПР - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС; ПЗ - 2 (два) броя оригинали и 1 (едно) цветно копие за архива на СОС;



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 (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“, с териториален обхват: от север и северозапад: новопредвидена улица по о.т. 847 – о.т. 860; граница на кв. 158а (нов); пешеходна алейна връзка при о.т. 862 към р. Банска; от запад: река Банска; от юг: улица по о.т. 137а – о.т. 302 (ул. „Алеко Константинов“); граница на кв. 169 (нов); новопредвидена улица по о.т. 924 – о.т. 946; граница на кв. 165 (нов); от изток: новопредвиден уличен паркинг по о.т. 937 – о.т. 936а и о.т. 936а – о.т. 936б; граница на кв. 207а (нов); нов УПИ IV–„за техн. инфр.“ от кв. 104; новопредвидена улица по о.т. 427а – о.т. 1а; нов УПИ V–„за озеленяване“ от кв. 146; улица по о.т. 934 – о.т. 897а и о.т. 897а – о.т. 897б; уличен паркинг по о.т. 897а – о.т. 897; части от кв. 145г и кв. 145в – извън регулация, с граница между двете местности по южната граница на велоалеята (Алея на здравето), изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ и изменение на план за улична регулация (ИПУР) на м. „гр. Банкя – кв. Михайлово“ при о.т. 137а; от о.т. 35 до о.т. 36; изменение на план за улична регулация (ИПУР) на м. „гр. Банкя“ от о.т. 847 до о.т. 846 (нова) и между о.т. 897а и о.т. 897б, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура, проект за вертикално планиране и оценки за пазарната стойност на имотите в обхвата на проекта, изработени по реда на чл. 210 от ЗУТ.

Мотиви: В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е изработен проект за подробен устройствен план за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Проектът обхваща преобладаващо територии с неурегулирани поземлени имоти, както и с неприложена първа регулация по предходен устройствен план, поради което са налице основанията за изработване на ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП на м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ цели урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на конкретно застрояване за тях, осигуряване на условия за реализация на необходимите публични обекти и елементите на техническата инфраструктура в местността, поради което проектът е възложен по реда на чл. 124а, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

Със заповед № РД-09-50-1711/28.10.2010 год. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на ПУП – ПРЗ на м. „Бански рид“ чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ, изменена със заповед № РД-09-50-961/05.12.2014г. на главния архитект на СО, с която от обхвата е изключен ПИ с идентификатор по КККР 02659.2193.553.

Със заповед № РД-09-50-1712/28.10.2010 год. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ на м. „Бански рид – балнеоложка зона“, изменена със заповед № РА50-504/02.08.2017г. на главния архитект на Столична община, във връзка с решение на ОЕСУТ по т. 15 от протокол № ЕС-Г-4/19.06.2017г., с която от обхвата са изключени ПИ с идентификатори по КККР 02659.2253.60, 02659.2253.63, 02659.2253.64, 02659.2253.65, 02659.2253.68, 02659.2253.73, 02659.2253.78, 02659.2253.92, 02659.2253.99, 02659.2253.100, 02659.2253.116, 02659.2253.122, 02659.2253.125, 02659.2253.126, 02659.2253.128 и 02659.2253.129.

С договор № НАГ-1086/14.06.2011 г. е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Бански рид – балнеоложка зона“ и договор № НАГ-1108/21.10.2011 г. е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Бански рид“.

С вх. № САГ16-ТП00-432-[2]/20.02.2018 г. от проектанта са внесени проекти за ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“, изработени по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Представеният проект е разгледан на работна среща на дата 02.03.2018 г., както и от отдел „Устройствено планиране“ със становище, във връзка с което на проектанта на ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ е указано, че е необходимо да отстрани констатираните неточности описани подробно в писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[3]/06.03.2018 г. на главния архитект на Столична община.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[4]/21.03.2018 г. е представен коригиран проект за ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ.

Изработеният проект за ПУП е изпратен до Кмета на район „Банкя“ за предварително разглеждане и запознаване на собствениците на поземлени имоти в обхвата му с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[5]/28.03.2018 г.

Съгласно писмо изх. № РВН18-ТП00-2/10.05.2018 г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[6]/14.05.2018 г.) от Кмета на район „Банкя“ при предварителното разглеждане на проекта са постъпили 3 броя възражения, 1 брой становище-възражение и 1 брой жалба, придружена с 2 броя молби. В деловодството на НАГ-СО са внесени 2 броя възражения с вх. № САГ18-ГР00-1000/04.05.2018г. и № САГ18-ГР00-1001/04.05.2018г., идентични с постъпили възражения, чрез

район „Банкя“ съответно с рег. № РВН18-ТП00-2-[4]/30.04.2018г. и № РВН18-ТП00-2-[3]/30.04.2018г.

Съгласно писмо изх. № РВН18-ТП00-2-[6]/06.06.2018 г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[7]/08.06.2018 г.) от Кмета на район „Банкя“ допълнително са постъпили 3 броя възражения и 1 брой молба към жалба № РВН18-ГР94-1079/27.04.2018г. Допълнително в деловодството на НАГ-СО е постъпило мотивирано възражение с вх. № САГ18-ТП00-531/20.09.2018г.

Изработеният проект и постъпилите възражения и предложения са разгледани на заседание на Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) като предварителен проект с решение по протокол № ЕС-Г-73/25.09.2018 г., т. 14, както следва: По постъпилите възражения във връзка с местоположението на УПИ е взето решение да се уважат частично и проектантите да изследват възможността местоположението на новопредвидените УПИ да съвпада максимално с местоположението на имотите: възражения № РВН18-ТП00-2/2/30.04.2018г. от съсобственици на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2252.2, № РВН18-ГР94-1079/27.04.2018г.; молба № РВН18-ГР94-1079/1/02.05.2018г.; молба № РВН18-ГР94-1079/2/08.05.2018г. от собственици на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2252.39 РВН18-ТП00-2/4/22.05.2018г. (НАГ-вх. № САГ18-ГР00-1000/04.05.2018г.) от собственик на ПИ с идентификатори по КККР 02659.2283.33 и № РВН18-ТП00-2/3/22.05.2018г. (НАГ-вх. № САГ18-ГР00-1001/04.05.2018г.) от собственик на ПИ с идентификатори по КККР 02659.2283.33, 02659.2283.30 и 02659.2283.19, № РВН18-ТП00-2/6/23.05.2018г. и № РВН18-ТП00-2/7/23.05.2018г. от собственици на ПИ с идентификатори по КККР 02659.2283.100 и 02659.2283.101. Възражение № РВН18-ТП00-2/1/25.04.2018г. от съсобственик на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2249.58 срещу предвижданията на плана не е уважено, тъй като е установено, че процента комасация предвиден с плана е равен за всички имоти в обхвата му – 23%, което отговаря на нормата на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ. Възражения № РВН18-ТП00-2/5/16.05.2018г. от собственик на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2252.1 и № САГ18-ТП00-531/20.09.2018г. от собственици на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2252.39 за разделяне на УПИ са уважени с предложение проектантите да предвидят два отделни УПИ на основание чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ. Направени са служебни предложения: „В най-южната част на плана Алеята на здравето да премине в максимална степен по съществуващото трасе, като отпадне кв. 169а и се покаже коректно границата на устройствена зона „Тзв“; Обхватът на плана да се прецизира, като границата му мине по имотна граница на ПИ с идентификатор 02659.2283.43. Застрояването в кв. 160д да се прецизира и се разположи в по-високата равнинна част на УПИ. На проектанта да се укаже срок от 1 (един) месец за преработване на плана по описаните по-горе служебни предложения и уважените възражения, както и плана да се окомплектова с придружаващите го план-схеми на техническата инфраструктура, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. Преработеният проект да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ, преди провеждане на процедурите по чл. 127, ал. 1 от ЗУТ.“

Копие от протокола на ОЕСУТ е изпратено за сведение и изпълнение до проектанта с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[8]/17.12.2018 г.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[10]/08.05.2019 г. е представен проект за ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ с обяснителна записка, преработен съгласно уважените възражения и служебни предложения на ОЕСУТ. Към проекта са представени схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Вик“, схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“ и план-схема за вертикално планиране.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[11]/20.05.2019 г. на „ГИС-София“ ЕООД е възложено да извърши проверка за съответствие между графично определените площи на урегулираните поземлени имоти в проекта за регулация и посочените в таблиците на проекта, както и да се изработи проект за изменение на кадастралната карта в обхвата на проекта за ПУП – ПРЗ с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“.

Съгласно писмо изх. № 07-00-537/1/31.05.2019г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[12]/31.05.2019 г.) от „ГИС-София“ ЕООД са установени несъответствия между графично определените площи на урегулираните поземлени имоти в проекта за регулация и посочените в таблиците на проекта, за което проектанта е уведомен. Установените несъответствия са отстранени и приложено с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[13]/16.07.2019 г., коригираният проект е изпратен до „ГИС-София“ АД за изработване на проект за изменение на кадастралната карта в обхвата на плана.

Изработените план-схеми по чл. 108 от ЗУТ са представени на отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО за становища.

Съгласно становище на отдел „БДПП“ – ИМ със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[14]/01.08.2019 г. е внесена преработена план-схема по чл. 108 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“, която е съгласувана от отдел „БДПП“ – ИМ.

Приложено с писмо изх. № 07-00-537(3)/20.08.2019г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[17]/20.08.2019 г. на НАГ-СО) от „ГИС-София“ ЕООД е представен проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри в обхвата на плана и в изпълнение на чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. проектът е изпратен в Служба по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК) с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[18]/19.09.2019 г. за издаване на удостоверение за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[19]/03.10.2019 г. е представен проект за ПУП – ПРЗ за м. за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“, предаден в оригинал (4 броя на недеформируема основа – 2 броя ПУП-ПР и 2 броя ПУП-ПЗ; 2 броя на хартия и на цифров носител).

Към проекта са изготвени пазарни оценки на всички поземлени имоти в обхвата на изработения ПУП по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, приети с решения по протоколи № ЕС-П0-03/16.09.2019 г., т. 1 и № ЕС-П0-05/24.10.2019 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[21]/01.11.2019 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в посочения обхват, заедно с протоколи № ЕС-П0-03/16.09.2019 г. и № ЕС-П0-05/24.10.2019 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, са изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане и до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението. Проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 88/08.11.2019г., стр. 73, т. 21 и е проведено обществено обсъждане на основание Заповед № РД09-325/18.11.2019г. на кмета на район „Банкя“.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РВН19-ТП00-3-[5]/21.01.2020 г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[23]/22.01.2020 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ след приключване на процедурата по съобщаване и обществено обсъждане, заедно с постъпилите 2 броя възражения и 1 брой становище, извадка от страницата с обявлението в „Държавен вестник“ с приложени доказателства за спазване на процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и протоколи от проведено представяне на проекта и от общественото обсъждане. Допълнително в деловодството на НАГ-СО е постъпило възражение с вх. № САГ16-ТП00-432-[24]/18.02.2020 г.

Проектът и постъпилите възражения и становище са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-12/25.02.2020 г., доп. т. 2, като възражения № РВН19-ГР94-3821/05.12.2019 г. от съсобственици на ПИ с идентификатор по КККР 02659.2249.24 и № РВН19-ТП00-3/3/29.11.2019 г. (НАГ вх. № САГ16-ТП00-432/24/18.02.2020 г.) от собственици на ПИ с идентификатори по КККР 02659.2249.18, 02659.2249.58, 02659.2249.19 и 02659.2193.552 са уважени и са направени служебни предложения: В частта на уважените възражения, да се изработи нов проект за изменение на КККР, както и да се представи удостоверение, издадено от СТКК-София. Към проекта за ПУП да се представи становище на Директора на РИОСВ-София, относно необходимостта от провеждане на процедури по реда на ЗООС и ЗБР за ЕО и ОС, както и документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – геодезическо заснемане и експертна оценка на високата растителност. Да се изработи план за вертикално планиране, съобразен с представения проект за ПТКП. Да се представят съгласувания с експлоатационните дружества на план-схемите по части „Електроснабдяване“ и „Вик“. След корекции по уважените възражения и изпълнение на служебните предложения, проектът да се внесе за ново разглеждане от ОЕСУТ.”

Приложено с писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[28]/24.03.2020 г. на проектанта на ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ е изпратено копие от протокола на ОЕСУТ за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[31]/30.04.2020 г. е представен преработен проект съобразно уважените възражения и служебно предложение на ОЕСУТ с план-схема за вертикално планиране, която е разгледана от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ към НАГ-СО. Съгласно становище на отдел „ГКД“ със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[35]/16.06.2020 г. е представена преработена план-схема за вертикално планиране – 3 броя папки, съгласувана от отдел „ГКД“.

В частта на уважените възражения са изработени нови пазарни оценки, приети с протокол № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писма изх. № САГ16-ТП00-432-[36]/18.06.2020 г. и № САГ16-ТП00-432-[37]/18.06.2020 г. преработеният проект и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, заедно с протоколи № ЕС-ПО-03/16.09.2019 г., № ЕС-ПО-05/24.10.2019 г. и № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, са изпратени в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 във връзка с ал. 10 от ЗУТ и до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението. Проектът е съобщен в „Държавен вестник“, бр. 57/26.06.2020г., стр. 88, т. 36.

С писмо изх. № РВН20-ТП00-3-[1]/19.08.2020 г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[38]/20.08.2020 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ се удостоверява, че след процедурата по съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 във връзка с чл. 10 от ЗУТ в законоустановения срок няма постъпили възражения. Проектната документация е върната с извадка от страницата с обявлението в „Държавен вестник“ с приложени доказателства за спазване на процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-432-[39]/10.09.2020 г. на „ГИС-София“ ЕООД е възложено да се изработи проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри в обхвата на преработения план.

Преработеният проект и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, заедно с протоколи № ЕС-ПО-03/16.09.2019 г., № ЕС-ПО-05/24.10.2019 г. и № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ са разгледани и приети на заседание на ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-51/08.09.2020г., т. 5, със служебни предложения: Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/2016г. от СГКК-гр. София. Да се постави граница на двете местности по южната граница на велоалеята /Алея на здравето/. Да се представи становище на РИОСВ-София и съгласуване със „Софийска вода“ АД. След изпълнение на служебните предложения е предлобено за ПУП на м. „Бански рид – Балнеоложка зона“ и м. „Бански рид“ да се издаде един административен акт за одобряването му.”

Съгласно становище изх. ТУ-1067/14.09.2020г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[40]/17.09.2020 г. на НАГ-СО) на „Софийска вода“ АД, план-схемата по част „Водоснабдяване“ е съгласувана, а към план-схемата по част „Канализация“ са констатирани 3 броя забележки, за които проектантът е уведомен. Съгласно становището на „Софийска вода“ АД е представена коригирана план-схема по част „Канализация“ с отстранени забележки, съгласувана от отдел „БДПП“-ИМ.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[42]/07.10.2020 г. от проектантът са представени 5 броя декларации по чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ.

Приложено с писмо изх. № 07-00-1220/1/28.09.2020г. (вх. № САГ16-ТП00-432-[41]/28.09.2020 г. на НАГ-СО) е представен проект за изменение на КККР по чл. 65 от Наредбата за ССПКККР за ПИ в обхвата на плана, който е съгласуван от СГКК-София съгласно удостоверение № 25-6596/14.01.2021г.

Със заявление вх. № САГ16-ТП00-432-[46]/11.01.2020 г. е представен проект за ПУП – ПРЗ за м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“, коригиран съгласно служебно предложение на ОЕСУТ, като е поставена граница на двете местности по южната граница на велоалеята /Алея на здравето/.

Проектът е изработен върху кадастрална карта одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК и е придружен от: обяснителна записка; план-схеми по част „Вик“, становище от „Софийска вода“ АД № ТУ-1067/14.09.2020 г.; план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с № 121/03.04.2020 г., с приложено становище изх. № 1203575019/29.04.2020 г. като неразделна част; становище от „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД с № ПМО-875-(3)/17.03.2016 г., план-схема за вертикално планиране; план-схеми по част „ПТКП“; Удостоверение № 25-265157/28.10.2019г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София и преработен проект, съгласно уважени възражения от ОЕСУТ, за изменение на КККР по чл. 65, ал. 7 от Наредбата за ССПКККР за ПИ в обхвата на плана, който е съгласуван от СГКК- София, като е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с № 25-6596/14.01.2021г., издадено от СГКК-София, решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-21-ЕО/2021г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, становище № ПУ-01-31-(1)/01.02.2021 г. на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“ . Представено е заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 29.07.2020г, съгласно становище на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РД-09-50-1711/28.10.2010 год. на главния архитект на Столична община за територията в обхвата на м. „Бански рид“ и заповед № РД-09-50-1712/28.10.2010 год. за м. „Бански рид – балнеоложка зона“, поради което на основание § 124 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ производството следва да се довърши по реда, действал преди 26.11.2012 г. 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.

По отношение изменението на чл. 16 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е приложима нормата на § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Територията на двете местности попада в границите на административен район „Банкя“ и се намира източно от кв. „Михайлово“ и югозападно от гр. Банкя. Съгласно решение на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-51/08.09.2020г., т. 5, настоящият проект за ПУП – ПРЗ с план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за двете местности

- „Бански рид“ и „Бански рид – балнеоложка зона“ са изработени съвместно – в обща графична част. Границата между двете местности е сигнирана по южната регулационна граница на проектното трасе на „Алея на здравето“.

Проектът за ПРЗ на м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – балнеоложка зона“ в преобладаващата част обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти, възстановени по реда на ЗСПЗЗ, голяма част от тях с неправилна форма и без транспортен достъп. За имотите в регулация по предходен устройствен план тя е първа и не е приложена, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В изпълнение на действащия ОУП на СО поземлените имоти се урегулират с предвиждане на съответно застрояване за тях и се определят необходимите площи за изграждане на обектите и съоръженията на техническата инфраструктура, поради което същият е възложен от СО-НАГ да се изработи при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Подробният устройствен план е изработен на база кадастрална карта на гр. Банкя, специализирана карта и актуални изходни данни за съществуващите мрежи на техническата инфраструктура, предоставени от експлоатационните дружества.

С проекта за ПУП – ПРЗ се дава възможност за планово усвояване на територията (основно имоти – земеделски земи, възстановени по реда на ЗСПЗЗ) от собствениците на ПИ (нови УПИ) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, спортни, търговски и други функции, което предопределя разнообразие от предлагани услуги, условия за оформяне на обществените пространства и създаване на среда за постоянно и временно обитаване.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищни, рекреационни и спортни дейности, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, основно съобразени с местоположението им и теренните дадености.

Създават се отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ, съгласно възможността в чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ – собственик на имотите да е едно и също лице, което е изявило съгласие за това. С настоящия проект са образувани такива УПИ по съгласие на собствениците на имотите: УПИ IX-2283.100,101 „за жс“ от кв. 160б, УПИ I-2252.1 „за ОО“ и УПИ II-2252.1 „за ОО“ от кв. 162а, УПИ I-2250.14,2252.38,45,52,53,54,55,56,58,59,60,61 „за балнеоложки център“ и УПИ II-2252.36,37 „за балнеоложки център“ от кв. 165.

С плана се образува УПИ за имоти – собственост на различни лица, за което е представена нотариално заверена декларация по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ за определяне на идеалните части на

съсобствениците: УПИ VI-2250.18,25 „за балнеоложки център“ от кв. 164.

Имотите – предмет на плана в местност „Бански рид“ попадат в следните устройствени зони:

„Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), с устройствени показатели: максимална плътност 25%, максимален Кинт 0,8, минимално озеленяване 60%, максимална кота корниз 8.5м;

„Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (Жм3), с устройствени показатели: максимална плътност 20%, максимален Кинт 0,5, минимално озеленяване 70%, максимална кота корниз 7м;

„Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо), с устройствени показатели: максимална плътност 50%, максимален Кинт 1,5, минимално озеленяване 40%, максимална кота корниз 12м;

„Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), с устройствени показатели: максимална плътност 30%, максимален Кинт 1,2, минимално озеленяване 50%;

„Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

Имотите – предмет на плана в местност „Бански рид – балнеоложка зона“ попадат в следните устройствени зони:

„Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2), с устройствени показатели: максимална плътност 20%, максимален Кинт 0,8, минимално озеленяване 60%;

„Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2), с устройствени показатели: максимална плътност 10%, максимален Кинт 0,15, минимално озеленяване 50%;

„Терени за специални зелени площи“ (Тзсп) – параметрите на застрояване се определят с ПУП, при спазване на минимална озеленена площ – 60,0 %;

„Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

С проектът за ПУП регулационно се обезпечава „Алея на здравето“ (пешеходна алея), повтаряща в по-голямата си част съществуващото си трасе, която е споделена с предвидена велоалея. От двете страни на трасето се предвиждат УПИ „за озеленяване“ и „за озеленяване и техническа инфраструктура“, които попадат в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

С ПРЗ са определени необходимите площи за изграждане на озеленени площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за озеленяване“, „за озеленяване и техническа инфраструктура“, „за озеленяване, трафопост и техническа инфраструктура“, „за озеленяване и корекция на река“, „за трафопост“, „за социални дейности“, „за образователни дейности“, „за спортно-реhabилитационен център“, „за здравен център, рехабилитация, балнеолечение и информационен център“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари, велоалея и

пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

В границите на кв. 104 е обособен УПИ IV-„техн. инфр.“.

В границите на кв. 145в са обособени следните УПИ: УПИ XII-2249.22 „за ЖС“, УПИ XIII-2249.23 „за ЖС“, УПИ XIV-2249.24 „за ЖС“, УПИ XV-2249.15 „за ЖС“, УПИ XVI-2249.16 „за ЖС“, УПИ XVII-2249.57 „за ЖС“, УПИ XVIII-2249.58 „за ЖС“, УПИ XIX-2249.58 „за ЖС“, УПИ XX-2249.18 „за ЖС“, УПИ XXI-2249.19 „за ЖС“, УПИ XXII-2193.552 „за ЖС“ и УПИ XXIII-„за озел. и техн. инфр.“.

В границите на кв. 145г са обособени следните УПИ: УПИ XXII-2249.36 „за ЖС“, УПИ XXIII-2249.35 „за ЖС“, УПИ XXIV-2249.62 „за ЖС“, УПИ XXV-2249.2010 „за ЖС“, УПИ XXVI-2249.37 „за ЖС“, УПИ XXVII-2249.38 „за ЖС“ и УПИ XXVIII-„за ТП“.

В границите на кв. 146а е обособен УПИ V-„за озеленяване“.

В границите на кв. 158 са обособени следните УПИ: УПИ I-„за озеленяване и корекция на река“, УПИ II-2249.1779 „за ЖС“, УПИ III-2249.3 „за ЖС“, УПИ IV-2249.4 „за ЖС“, УПИ V-2249.2 „за ЖС“ и УПИ VI-„за озеленяване и корекция на река“.

В границите на кв. 158а са обособени следните УПИ: УПИ I-2247.1034 „за ЖС“, УПИ II-2247.1035 „за общ. обсл.“ и УПИ III-„за озел.“

В границите на кв. 159 са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2249.20, II-2249.14, III-2249.11, IV-2249.10 и V-2249.9.

В границите на кв. 159а са обособени следните УПИ: УПИ I-2249.1 „за ЖС“, УПИ II-2249.6 „за ЖС“, УПИ III-„за озеленяване, техн. инфр. и трафопост“, УПИ IV-2283.10 „за ЖС“, УПИ V-2283.11 „за ЖС“, УПИ VI-„за озел. и корекция на река“, УПИ VII-2283.1 „за ЖС“, УПИ VIII-2283.40 „за ЖС“, УПИ IX-2283.7 „за ЖС“, УПИ X-2283.8 „за ЖС“, УПИ XI-2283.32 „за ЖС“, УПИ XII-2283.12 „за ЖС“, УПИ XIII-2283.14 „за ЖС“, УПИ XIV-2283.102 „за ЖС“, УПИ XV-2283.103 „за ЖС“, УПИ XVI-2283.21 „за ЖС“, УПИ XVII-2283.22 „за ЖС“, УПИ XVIII-„за озеленяване и техн. инфр.“, УПИ XIX-2283.27 „за ЖС“, УПИ XX-2283.39 „за ЖС“, УПИ XXI-„за техн. инфр., траф. и озеленяване“, УПИ XXII-2192.1993 „за ЖС“, УПИ XXIII-„за озеленяване и техн. инфр.“, УПИ XXIV-2192.1992 „за ЖС“ и УПИ XXVI-„за озел. и техн. инфр.“.

В границите на кв. 160 са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2249.21, УПИ II-2249.61, УПИ III-2249.64, УПИ IV-2249.27, УПИ V-2249.31, УПИ VI-2249.2009, УПИ VII-2249.33, УПИ VIII-2249.32, УПИ IX-2249.28, УПИ X-2249.12 и УПИ XI-2249.13.

В границите на кв. 160а са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2249.8, УПИ II-2283.42, УПИ III-2249.5, УПИ IV-2249.29, УПИ V-2249.53 и УПИ VI-2249.54.

В границите на кв. 160б са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2283.44, УПИ II-2283.2, УПИ III-2283.4, УПИ IV-2283.28, УПИ V-2283.5, УПИ VI-2283.6, УПИ VII-2283.98, УПИ VIII-2283.103 и УПИ IX-2283.100,101.

В границите на кв. 160в са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2283.23, УПИ II-2283.45 и УПИ III-2283.19.

В границите на кв. 160г са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2283.13, УПИ II-2283.20, УПИ III-2283.25, УПИ IV-2283.35 и УПИ V-2283.36.

В границите на кв. 160д са обособени следните УПИ с функция „за жилищно строителство“: УПИ I-2283.34, УПИ II-2283.26 и УПИ III-2283.29.

В границите на кв. 160е са обособени следните УПИ: УПИ I-2283.37 „за ЖС“, УПИ II-2283.30 „за ЖС“, УПИ III-2283.31 „за ЖС“, УПИ IV-2283.33 „за ЖС“, УПИ V-2283.43 „за ЖС“, УПИ VI-„за озеленяване и техн. инфр.“, УПИ VII-2192.817 „за ЖС“ и УПИ VIII-2192.816 „за ЖС“.

В границите на кв. 161 са обособени следните УПИ: УПИ I-„за озеленяване и техн. инфраструктура“, УПИ II-2249.7 „за ЖС“, УПИ III-2283.3 „за ЖС“. УПИ IV-2249.51 „за ЖС“, УПИ V-2249.52 „за ЖС“, УПИ VI-2249.43 „за ЖС“, УПИ VII-2249.42 „за ОО“, УПИ VIII-2249.50 „за ОО“ и УПИ IX-2283.99 „за ОО“.

В границите на кв. 161а е обособен УПИ I-„за озеленяване и техн. инфраструктура“.

В границите на кв. 161б е обособен УПИ I-„за озеленяване и техн. инфр.“.

В границите на кв. 162 са обособени следните УПИ: УПИ I-„за озеленяване и техн. инфр.“, УПИ II-2250.7 „за ОО“, УПИ III-2250.3 „за ОО“, УПИ IV-2250.4 „за ОО“, УПИ V-2250.6 „за ОО“, УПИ VI-2250.5 „за ОО“, УПИ VII-2250.2 „за ОО“ и УПИ VIII-2250.1 „за ОО“.

В границите на кв. 162а са обособени следните УПИ: УПИ I-2252.1 „за ОО“, УПИ II-2252.1 „за ОО“, УПИ III-2284.1 „за ОО“, УПИ IV-2284.67 „за ОО“, УПИ V-2284.66 „за ОО“, УПИ VI-2284.61 „за ОО“ и УПИ VII-„за озеленяване и техн. инфр.“.

В границите на кв. 163 са обособени следните УПИ: УПИ I-„за ТП“, УПИ II-2252.57 „за балнеолечение“, УПИ III-„за здравен център, рехабилитация, балнеолечение и информационен център“ и УПИ IV-„за озеленяване“.

В границите на кв. 164 са обособени следните УПИ: УПИ I-2250.24 „за балнеолечение“, УПИ II-2250.13 „за балнеолечение“, УПИ III-2252.41 „за балнеолечение“, УПИ IV-2252.40 „за балнеолечение“, УПИ V-2252.44 „за балнеолечение“, УПИ VI-2250.18,25 „за балнеоложки център“, УПИ VII-2252.43 „за балнеолечение“, УПИ VIII-2252.42 „за балнеолечение“, УПИ IX-2252.62 „за балнеолечение“, УПИ X-2250.11 „за балнеолечение“, УПИ XI-2252.39 „за балнеолечение“, УПИ XII-2252.39 „за балнеолечение“ и УПИ XIII-2252.2 „за балнеолечение“.

В границите на кв. 165 са обособени следните УПИ: УПИ I-2250.14,2252.38,45,52,53,54,55,56,58,59,60,61 „за балнеоложки център“, УПИ II-2252.36,37 „за балнеоложки център“, УПИ III-„за озеленяване и техн. инфраструктура“, УПИ IV-2252.20 „за спорт и атракции“ и УПИ V-„за ТП“.

В границите на кв. 166 са обособени следните УПИ: УПИ I-2252.3 „за спорт и атракции“, УПИ II-2252.4 „за спорт и атракции“, УПИ III-„за спортно-рехабилитационен център“, УПИ IV-2252.64 „за спорт и атракции“, УПИ V-2284.75 „за ОО“, УПИ VI-2250.41 „за ОО“, УПИ VII-2284.69 „за ОО“, УПИ VIII-2284.74 „за ОО“ и УПИ IX „за образователни дейности“.

В границите на кв. 167 са обособени следните УПИ: УПИ I- „трафопост“, УПИ II-2252.5 „за спорт и атракции“, УПИ III-2252.13 „за спорт и атракции“, УПИ IV-2252.16 „за спорт и атракции“, УПИ V-2252.18 „за спорт и атракции“, УПИ VI-2252.6 „за спорт и атракции“, УПИ VII-2252.15 „за спорт и атракции“, УПИ VIII-2252.19 „за спорт и атракции“, УПИ IX-2252.14 „за спорт и атракции“, УПИ X-2252.17 „за спорт и атракции“ и УПИ XI-2252.35 „за спорт и атракции“.

В границите на кв. 168 са обособени следните УПИ: УПИ I-2284.3 „за ОО“, УПИ II-2284.4 „за ОО“, УПИ III-2284.5 „за ОО“, УПИ IV-2284.91 „за ОО“, УПИ V-2284.92 „за ОО“, УПИ VI-2284.93 „за ОО“, УПИ VII-2284.8 „за ОО“, УПИ VIII-2284.9 „за ОО“ и УПИ IX-„за социални дейности“.

В границите на кв. 169 са обособени следните УПИ: УПИ I-2284.63 „за ОО“, УПИ II-2284.62 „за ОО“, УПИ III-2284.64 „за ОО“, УПИ IV-2284.65 „за ОО“, УПИ V-2284.73 „за ОО“, УПИ VI-2284.72 „за ОО“, УПИ VII-2284.60 „за ОО“, УПИ VIII-2284.59 „за ОО“ и УПИ IX-„за озеленяване и техн. инфраструктура“.

В границите на кв. 207а е обособен УПИ I-2250.12 „за ОО“.

Конкретното предназначение на УПИ е съобразено с устройствените зони, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

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 таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-03/16.09.2019 г., № ЕС-ПО-05/24.10.2019 г. и № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г., т. 1 от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протоколи № ЕС-ПО-03/16.09.2019 г., № ЕС-ПО-05/24.10.2019 г. и № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и 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.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по предвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация. Проектните улици в обхвата на ПРЗ са IV-ти, V-ти и VI-ти функционален клас са подходящо сигнирани в застроителната част на ПУП и в ПТКП.

С прокаране на новопроектираната улична регулация е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С цел обвързване на новопредвидената улична мрежа с действащата улична регулация на съседните местности, с ПУП се предвижда изменение на план за улична регулация на м. „гр. Банкя – кв. Михайлово“ при о.т. 137а; от о.т. 35 до о.т. 36 и изменение на план за улична регулация на м. „гр. Банкя“ от о.т. 847 до о.т. 846 (нова) и между о.т. 897а и о.т. 897б. Изменението на плановете за улична регулация се обосновава от необходимостта от осигуряване на непрекъснатата улична регулация с хомогенен профил

в контактните зони с м. „гр. Банкя – кв. Михайлово“ и м. „гр. Банкя“ на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С плана за застрояване е предвидено изграждане основно на 3-етажни жилищни сгради при максимална $Kk \leq 8,5$ м. в УПИ попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2). За УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (Жм3) с плана за застрояване е предвидено основно изграждане на 2-етажни жилищни сгради при максимална $Kk \leq 7$ м.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 4-етажни нежилищни сгради при максимална $Kk \leq 12$ м. за УПИ с обществено обслужваща функция в границите на устройствени зони „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо) и „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1)

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 4-етажни нежилищни сгради – сгради за балнеолечение, балнеоложки център и здравен център при максимална $Kk \leq 12$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Терени за специални зелени площи“ (Тзсп).

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 3-етажни нежилищни сгради при максимална $Kk \leq 10$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2).

С плана за застрояване е предвидено изграждане на 3-етажни нежилищни сгради – сгради за спорт и атракции и спортно-рехабилитационен център при максимална $Kk \leq 10$ м. за УПИ, попадащи в границите на устройствена зона „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2).

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторни постове, за които се урегулират отделни УПИ с предназначение „за ТП“ при спазване нормите на чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

В проекта е нанесена сервитутна ивица на канал $\phi 200$ извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в него.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по нормите на чл. 31 – чл. 35 от ЗУТ.

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

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: за вертикално планиране, канализация, водоснабдяване, електрификация и подробен транспортно-комуникационен план.

В производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане, прието

е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределние България“ АД с изх. № 121/03.04.2020 г., с приложено становище изх. № 1203575019/29.04.2020 г. и становище от „ЕСО“ ЕАД с № ПМО-875-(3)/17.03.2016 г. и план-схема по част „ВиК“, със становище от „Софийска вода“ АД № ТУ-1067/14.09.2020 г., решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-21-ЕО/2021г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Предоставено е удостоверение № 25-6596/14.01.2021г., издадено от СГКК София град, в изпълнение на чл. 65 от Наредбата за ССПККР. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представено заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 29.07.2020г, съгласно становище на Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори.

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 от ЗУТ.

В процедурата по одобряване на ПУП в проектния обхват не са установени имоти, по отношение на които има постъпили искания за провеждане на процедури по възстановяване на правото на собственост по реда на § 27 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ.

В обхвата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ попадат всички поземлени имоти, ограничени в графичната част от линията със символ „обхват на м. „Бански рид“ и „обхват на „Бански рид – балнеоложка зона“ съгласно легендата към ПУП.

Компетентността на СОС по отношение одобряването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на същия – над три квартала по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, а по отношение одобряване на ПУП-ИПУР и на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Правно основание: чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5 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. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 125, ал. 5 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; устройствени категории т. 6 (Жм2), т. 7 (Жм3), т. 15 (Оо), т. 16 (Оз1), т. 17 (Оз2), т. 34 (Тзв), т. 35 (Тзсп) и т. 39 (Са2) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-4/17.01.2017 г., т. 15, № ЕС-Г-73/25.09.2018 г., т. 14, № ЕС-Г-12/25.02.2020 г., доп. т. 2, № ЕС-Г-24/12.05.2020 г., т. 19 и № ЕС-Г-51/08.09.2020 г., т. 5 и протоколи на комисия по чл. 210 от ЗУТ № ЕС-ПО-03/16.09.2019 г., т. 1, № ЕС-ПО-05/24.10.2019г., т.1 и № ЕС-ПО-04/08.06.2020 г., т. 1

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. „Бански рид“, район „Банкя“, съгласно приложения проект по сините и червени линии, цифри, букви и текст, в указания в графичната част „обхват на м. „Бански рид“.

2. План за регулация на м. „Бански рид – балнеоложка зона“, район „Банкя“, съгласно приложения проект по сините и червени линии, цифри, букви и текст, в указания в графичната част „обхват на м. „Бански рид– балнеоложка зона“.

3. Изменение на план за улична регулация на м. „гр. Банкя – кв. Михайлово“ при о.т. 137а; от о.т. 35 до о.т. 36; изменение на план за улична регулация на м. „гр. Банкя“ от о.т. 847 до о.т. 846 (нова) и между о.т. 897а и о.т. 897б, по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

4. План за застрояване на м. „Бански рид“, район „Банкя“ в указания в графичната част „обхват на м. „Бански рид“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

5. План за застрояване на м. „Бански рид – балнеоложка зона“, район „Банкя“ в указания в графичната част „обхват на м. „Бански рид– балнеоложка зона“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

6. План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“, част „ПТКП“ и план за Вертикално планиране.

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.

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.

Разрешенията за строеж се издават след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

На основание чл.16, ал.6, изр.1 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти в обхвата на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху

отстъпените ѝ части по ал.1 от датата на влизане в сила на плана. За придобиването на собствеността на всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота.

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 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

Елен Герджиков

Дирекция
Директор на

нормативно,

„Правно-

информационно

и

обслужване“

финансово

към Направление
„Архитектура и градоустройство“

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНИФО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Войка Къдрева – директор на дирекция „ТП“

Стела Щерева – директор на дирекция „ПНИФО“

урб. Златко Терзиев –началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Надежда Козарова – старши експерт в отдел „УП“

арх. Кристиан Мисирджиев – главен експерт в отдел „УП“

Е. Димитрова – началник на отдел „ПНО“