



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: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на план за регулация (ИПР) на м. „с. Иваняне“, район „Банкя“ в обхват: улица от о.т. 311а до о.т. 32н (ул. „Св. Кирил и Методий“); от кв. 35 – УПИ XXXII-528, XXXI-382, XXX-649,562, XXIX-648,562, XXVIII-461,562, XXVII-477, XXVI-668, XXII-628, XXI-421, XX-421, XIX-421 и XVIII-420,421 „за училище и жил. строителство“ и План за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „с. Иваняне-разширение-изток“ с териториален обхват: неурегулирана територия при граници- от север ул. „Св. Кирил и Методий“ и кв. 35 от м. „с. Иваняне“; от изток ул. „Леденик“; от юг река „Иванянска“; от запад кв. 19б и кв. 6 от м. „с. Иваняне“, район „Банкя“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ с придружаващите го план-схеми по части: „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“, идеен нивелетен проект.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община и програмата за проектно-проучвателни работи на Направление „Архитектура и градоустройство“-СО е изработен проект за подробен устройствен план за м. „с. Иваняне“, район „Банкя“. Местността попада в административните граници на район „Банкя“, североизточно от с. Иваняне.

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

Със заповед № РД-09-50-1398/16.08.2010 г. на главния архитект на СО е допуснато изработването на проект за ПУП – ПРЗ на м. „Иваняне – Ровел“ чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

Изработването на проект за подробен устройствен план за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ е възложено с договор № НАГ-957/03.05.2010 г. на основание чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки (отм. с § 2 на Постановление № 38 от 23.02.2012 г. за изменение и допълнение на нормативни актове на Министерския съвет – ДВ, бр. 17 от 28.02.2011 г., в сила от 26.02.2012 г.) и възлагателно писмо № ГР-92-00-88/06.04.2010 г.

Изработеният проект е разгледан от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-21/11.03.2011 г., т. 1 с направени служебни предложения.

Коригираният проект, съгласно изискванията на ОЕСУТ, заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ са изпратени с писмо изх. № ГР-92-00-88/16.12.2011 г. до „Държавен вестник“ и до кмета на район „Банкя“ за провеждане на процедури по обявяване по реда на чл. 128, ал. 1 и 2 от ЗУТ от районната администрация и провеждане на обществено обсъждане.

Със заповед № РД09-393/30.12.2011 г. на кмета на район „Банкя“ е наредено да се проведе процедура по обществено обсъждане на проекта за ПУП и план-схеми на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

Съгласно писмо изх. № АГ6602-185/28.02.2012 г. на кмета на район „Банкя“ е удостоверено, че проектът е обявен по реда на чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения срок са постъпили 18 броя жалби и възражения.

Проектът за ПУП – ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ и постъпилите възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ с направени служебни предложения съгласно решение по протокол № ЕС-Г-30/24.04.2012 г., т. 31 от дневния ред.

В Направление „Архитектура и градоустройство“-СО е постъпило възражение с вх. № ГР-92-00-88/20.09.2012 г., което е разгледано на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-72/16.10.2012 г., т. 20, с което се допълва решение по протокол № ЕС-Г-30/24.04.2012, т. 31.

Към проекта за ПУП са приложени становище на „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-1648/15.06.2011 г., съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от Дирекция „Зелена система“ при СО с изх. № 7000-СП-139/20.03.2012 г. с условие: да не се засяга и уврежда декоративна растителност, включително съществуващи дървета.

Във връзка с влязлата в сила кадастрална карта за територията, проектът за ПУП е преработен върху одобрена кадастрална карта.

Преработеният проект върху одобрена кадастрална карта е изпратен с писмо изх. № ГР-92-00-88-[1]16.06.2015 г. на „Булгартрансгаз“ ЕАД за съгласуване и становище. Съгласно писмо изх. № 24-00-527/01.02.2016 г. на изпълнителния директор на

„Булгартрансгаз“ ЕАД в обхвата на проекта за ПУП попада част от съществуващ преносен газопровод – Газопроводно отклонение (ГО) за ГРС Перник, условен диаметър ϕ 521 x 6.35, работно налягане 5,4 МРа и съобщителни кабели, положени в сервитута му.

Във връзка със становището на експлоатационното дружество, обхватът на проекта за ПУП – ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ е прецизиран, съобразно сервитута на преминаващия газопровод.

Във връзка с административното производство по одобряване на ПУП, с писмо изх. № РБН16-ГР00-52/08.07.2016 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ГР00-779-[2]/13.07.2016 г.) кметът на район „Банкя“ е предоставил информация за наличните в районната администрация градоустройствени заповеди, решения на Столичен общински съвет, разрешения за строеж, актове за узаконяване и актове за общинска собственост, отнасящи се за имотите в обхвата на процедирания проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ.

С писмо изх. № РБН16-ГР00-52/1/06.04.2017 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ГР00-779-[5]/24.04.2017 г.) от район „Банкя“ е удостоверено, че са предприети действия по актуване за частна общинска собственост на имоти, попадащи в обхвата на процедирания проект за ПУП.

Съгласно писмо изх. № РБН17-ГР94-3180/08.12.2017 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ГР00-779-[6]/12.12.2017 г.) на кмета на район „Банкя“ е направено искане поземлени имоти с идентификатори 32216.2291.2978 и 32216.2291.556 – общинска собственост да бъдат изключени от обхвата на ПУП.

Представен е проект за ПУП-ПРЗ, изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГГК с коригиран обхват, който не попада в сервитут на преминаващ газопровод, заедно с коригирани план-схеми на техническата инфраструктура по части „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“ и идеен нивелетен проект, във връзка със становище на експлоатационните дружества.

Приложено, с писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[7]/12.06.2019 г. преработеният проект за ПУП – ПРЗ, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, е изпратен на кмета на район „Банкя“ за предварително разглеждане и запознаване на собствениците на поземлените имоти в обхвата на плана.

Съгласно писмо изх. № РБН19-ГР00-73/12.07.2019 г. (вх. № САГ16-ГР00-779-[8]/15.07.2019 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, проектът е представен на собствениците на имоти, попадащи в обхвата на плана, като са постъпили 7 броя заявления, становища и искания.

Проектът заедно с постъпилите чрез район „Банкя“ заявления, становища и искания са разгледани от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ). Съгласно т. 10 от Протокол № ЕС-Г-58/30.07.2019 г. на ОЕСУТ са взети следните решения: по

заявление № РВН19-ГР00-73-[1]/05.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2364.16, с което е поискано разделяне на УПИ е дадено предписание да се изследва възможността за разделяне на новопредвидения УПИ VI-16 „за жс“ от кв. 36, като се спазят изискванията на чл. 19 от ЗУТ за лице и повърхност; по заявление № РВН19-ГР00-73-[2]/08.07.2019 г. от собственици на ПИ с идентификатор 32216.2364.37 е уважено искането за разделяне на новопредвиден УПИ I-37 „за жс“ от кв. 40 на две равни части; по искане № РВН19-ГР00-73-[3]/08.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2291.627 е указано да се изследва възможността за образуване на четири отделни УПИ за имота със съответния коефициент редукция, за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура, съгласно чл. 16 от ЗУТ; по заявление № РВН19-ГР00-73-[4]/08.07.2019 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2364.19 е уважена с молбата за разделяне на новопредвиден УПИ LV-19 „за жс“ от кв. 19-б на две равни части; по заявление № РВН19-ГР00-73-[5]/09.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.23654.50 е направено предписание да се изследва възможността за преместване на УПИ в източна посока (на мястото на УПИ II от кв. 36); по заявление № РВН19-ГР00-73-[6]/09.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатори 32216.2364.3, 32216.2364.23 и 32216.2364.27 е уважено искането за промяна ситуирането на УПИ XVI-3,23,27 „за жс“ и УПИ XV-5 „за жс“; по становище № РВН19-ГР94-2124/08.07.2019 г. е предписано служебно да се прецизира наименованието на местността. Съгласно решението на ОЕСУТ, от плана по чл. 16 от ЗУТ следва да се изключат имотите в източна и югоизточна посока, попадащи в сервитут на съществуващ преносен газопровод. УПИ, контактни на действаща улична регулация – по ул. „Кирил и Методий“ да се урегулират по правилата на чл. 17 от ЗУТ само по отношение на общите регулационни граници с имотите в обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ. Във връзка с писмо изх. № РВН17-ГР94-3180/08.12.2017 г. на кмета на район „Банкя“ е взето решение ПИ с идентификатори 322162291.2978 и 32216.2291.3031 (стар 556) – общинска собственост, контактни на УПИ XVIII-420,421 – частно училище „Цар Симеон Велики“ да се изключат от обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ. Към проектантите са направени служебни предложения по отношение изпълнение изискванията на Наредба № 8/2001 г. за ОСУП при изработване на проекта.

Представен е преработен проект съгласно уважените искания и предложения, постъпили чрез район „Банкя“ и служебни предложения на ОЕСУТ, заедно с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ, като е актуализирано името на плана от м. „Иваняне – Ровел“ в м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“.

Във връзка с процедирането на плана е възложено изработването на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и доклад за определяне на пазарни оценки и оценки за

пазарната стойност на имотите в обхвата на проекта по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ.

Изработените експертни оценки за определяне на пазарни цени са изпратени на кмета на район „Банкя“ за становище по отношение на имотите, респективно за създадените за тях УПИ – общинска частна собственост.

С писмо изх. № РБН20-ГР00-8/1/05.02.2020 г. (вх. № САГ16-ГР00-779-[20]/06.02.2020 г. на НАГ-СО) на район „Банкя“ е дадено положително становище по отношение на изработените експертни оценки за определяне на пазарни цени на имотите-общинска собственост.

С протокол № ЕС-ПО-02/25.03.2020 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети изготвените пазарни оценки по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ.

Приложено, с писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[21]/26.03.2020 г. и писмо № САГ16-ГР00-779-[22]/26.03.2020 г. представените план-схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ и „Електроснабдяване“ са изпратени съответно на „Софийска вода“ АД и „ЧЕЗ Разпределение България“ АД за съгласуване и становище.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[24]/01.04.2020 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в обхвата на ПУП, заедно с протокол № ЕС-ПО-02/25.03.2020 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ са изпратени в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане.

Проектът за ПУП-ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 35/10.04.2020 г., стр. 28, т. 23 и е проведено обществено обсъждане на основание Заповед № РД09-125/28.05.2020 г. на кмета на район „Банкя“.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РБН20-ГР00-30/30.07.2020 г. (регистрирано с вх. № САГ16-ГР00-779-[27]/03.06.2020 г. в НАГ-СО) от кмета на район „Банкя“ след приключване на процедурата по съобщаване и обществено обсъждане с приложени доказателства за спазване на процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ, извадка от страницата с обявлението в „Държавен вестник“ и протоколи от проведено представяне на проекта и от общественото обсъждане. В законоустановения срок са постъпили предложения и възражения от граждани.

Във връзка с постъпило възражение от собственици на ПИ с идентификатор 32216.2364.81 по КKKP от район „Банкя“ е изискано да се предоставят всички издадени разрешения за строеж, касаещи имота на възразителите, както и копия от част архитектура към инвестиционните проекти за имота. Същите са представени с писмо изх. № РБН20-ГР00-30-/10/10.09.2020 г. (вх. № САГ16-ГР00-779-[30]/11.09.2020 г. на НАГ-СО). Със заявление вх. № САГ16-ГР00-779-[29]/09.09.2020 г. е оттеглена жалбата-възражение с вх. № РБН20-ГР00-30-/2/15.05.2020 г.

Проектът, заедно с постъпилите предложения и възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-55/24.09.2020 г.

със служебни предложения по т. 4, както следва: по възражение № РВН20-ГР00-30-[5]/15.06.2020 г. от собственик на ПИ с идентификатор по КKKP 32216.2364.21 е дадено предложение да се изследва възможността за връщане на УПИ на първоначалното място, което съответства в максимална степен с географското местоположение на поземления имот; по възражение № РВН20-ГР00-30-[1]/08.09.2020 г. от собственици на ПИ с идентификатори 32216.2364.30, 32216.2364.32, 32216.2364.33, 32216.2364.34, 32216.2364.39 и 32216.2364.40 е уважено направеното предложение УПИ ХLI-„за озеленяване и детска площадка“ от кв. 35 да остане с отреждане „за ЖС“ за сметка на по-голяма редукция за имотите, а в кв. 37 и да се обособи УПИ „за озеленяване и детска площадка“; по възражение № РВН20-ГР00-30-[6]/18.06.2020 г. от собственици на ПИ с идентификатор по КKKP 32216.2364.81 е взето решение имотът, в който са реализирани паркоустройствени и благоустройствени мероприятия да се урегулира по имотни граници, като се потвърдят законно изградените сгради; по предложение № РВН20-ГР00-30-[7]/19.06.2020 г. от собственика на ПИ с идентификатор по КKKP 32216.2291.386 е уважено искането за запазване в границите на предвидения с плана УПИ, изградените технически съоръжения и осъществените благоустройствени мероприятия. Взето е решение проектът да се преработи съгласно уважените възражения като се добави таблица с баланс на територията, да се актуализират план-схемите по чл. 108 от ЗУТ, както и да се изработят нови пазарни оценки за имотите, които са засегнати от преработения проект за ПУП.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[35]/04.11.2020 г., копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен и до проектанта на плана за сведение и изпълнение

Представен е преработен проект за ПУП – ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“, съгласно уважените възражения и служебни предложения на ОЕСУТ.

Изработени са експертни оценки за определяне на пазарни цени на имотите и е представен проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Експертните оценки за определяне на пазарни цени са приети с протокол № ЕС-ПО-05/16.04.2021 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[55]/21.04.2021 г. проектът за ПУП – План за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ на м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“ и придружаващите го план-схеми по части: „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“, схема – Вертикално планиране, изготвените пазарни оценки и Протокол № ЕС-ПО-05/16.04.2021 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ са изпратени в район „Банкя“ за съобщаване, на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[54]/21.04.2021 г. е изпратено писмо до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на

съобщение. Проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 37/07.05.2021 г., стр. 146, т. 54.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РВН21-ГР00-38/09.07.2021 г. (регистрирано с вх. № САГ16-ГР00-779-[59]/12.07.2021 г. в НАГ-СО) от кмета на район „Банкя“, съгласно което в законоустановения срок е постъпило 1 брой възражение с вх. № РВН21-ГР94-1651/04.06.2021 г. С писмото е указано, че във връзка с легитимирали се собственици – физически лица на ПИ с идентификатори 32216.2291.620, 32216.2291.3095 и 32216.2291.3096 се налага с процедирания план за същите да бъдат предвидени самостоятелни УПИ.

Във връзка с горното е представено ново регулационно решение, изработено от проектанта на плана, с което за ПИ с идентификатори по КKKP 32216.2291.620, 32216.2291.3095 и 32216.2291.3096 са образувани самостоятелни урегулirани поземлени имоти, както и предложение с оглед доказване на възможността за уважаване на постъпилото възражение.

Проектът заедно с постъпилото възражение и становище на кмета на район „Банкя“ са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-55/31.08.2021 г., със служебни предложения по т. 12. Уважено е частично постъпилото възражение № РВН21-ГР94-1651/04.06.2021 г. от собственици на ПИ с идентификатор по КKKP 32216.2364.81 – с искане имотът да се урегулира по имотни граници, поради реализирани паркоустройствени и благоустройствени мероприятия, както и 3 броя сгради, като е направено и искане за изключване на имота от обхвата на плана. С представеното решение от проектанта на плана се доказва възможността за урегулиране на ПИ с идентификатор по КKKP 32216.2364.81 по източната имотна граница. Поземлен имот с идентификатор 32216.2364.81 не е урегулиран, предвид което не следва да се изключва от обхвата на цялостния план. С решението на ОЕСУТ са направени служебни предложения: проектът да се преработи с цел създаване на самостоятелни урегулirани поземлени имоти за ПИ с идентификатори 32216.2291.620, 32216.2291.3095 и 32216.2291.3096 по КKKP на с. Иваняне, както и във връзка с частично уваженото възражение за ПИ с идентификатор по КKKP 32216.2364.81. Във връзка с изменението на проекта да се актуализират план-схемите по чл. 108 от ЗУТ, да се изработят нови пазарни оценки за имотите, които са засегнати от преработения проект за ПУП, да се изработи проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри. На основание чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, проектът за ПРЗ следва да се съгласува от СГКК-София. След изпълнение на направените служебни предложения, проектът за ПУП заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и пазарните оценки към него да се изпратят в район „Банкя“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 11 във връзка с ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане.“

В изпълнение решението на ОЕСУТ е представен преработен проект, заедно с план-схеми по части „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“ и Вертикално планиране. Изготвен е доклад за определяне на пазарни оценки, приет с протокол № ЕС-ПО-02/28.01.2022 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Проектът за ПУП, заедно с план-схеми по части: „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“ и Вертикално планиране; доклада за определяне на пазарни оценки и протокола на комисията и решение за приемане на пазарните оценки за м. „Иваняне – разширение – изток “ са изпратени за обнародване в „Държавен вестник“ с писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[71]/09.03.2022 г. и до кмета на район „Банкя“ с писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[72]/09.03.2022 г. за провеждане на процедурите по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и за обществено обсъждане.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РВН22-ГР00-44/6/12.05.2022 г. (вх. № САГ16-ГР00-779-[74]/13.05.2022 г. на НАГ-СО) от кмета на район „Банкя“ след приключване на процедурата по съобщаване и обществено обсъждане, с приложени доказателства за спазване реда по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, протоколи от проведено представяне на проекта и от общественото обсъждане на основание Заповед № РД-09-92/21.03.2022 г. на кмета на район „Банкя“. В законоустановения срок е постъпило 1 брой искане-предложение с вх. № РВН22-ГР00-44/2/06.04.2022 г., 2 броя писма от „Овергаз мрежи“ АД с вх. № РВН22-ГР00-44/3/15.04.2022 г. и вх. № РВН22-ГР00-44/5/18.04.2022 г., съгласно които дружеството не може да упражни правото си за издаване на становище, поради невъзможност за изтегляне на текст и графика от електронния портал на НАГ-СО, както и липса на електронен вариант на проекта в район „Банкя“ и 1 брой становище от „ЛОГ-Сибيريا“ ЕООД по част улично осветление.

С писма изх. № РВН22-ГР00-44/9/30.05.2022 г. и писмо изх. № РВН22-ГР00-44/6/12.05.2022 г. на кмета на район „Банкя“ е удостоверено, че проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 22/18.03.2022 г.

Проектът, заедно с постъпилото искане-предложение са разгледани на ОЕСУТ с решение по т. 10 от Протокол № ЕС-Г-34/31.05.2022 г. С постъпилото искане-предложение с вх. № РВН22-ГР00-44/2/06.04.2022 г. от собственици на ПИ с идентификатор 32216.2291.2867 по ККР на с. Иваняне, съставляващ УПИ XVII-75 се изразява несъгласие с представения проект за ПУП, като се иска удължаване на предвидената задънена улица от о.т. 209 до о.т. 33в до имота на възразителите, с оглед осъществяване на реален транспортен достъп и предвид изградените в техния УПИ благоустройствени мероприятия.

Във връзка с постъпилото искане е изготвено мотивирано предложение от проектанта на плана, като са представени и съгласия по предложението за удължаване на задънената улица, промяна на габарита на задънената улица на 5,00 м. и при запазване на площта на непосредствено засегнатия контактен УПИ XII-614 „за спорт и ОО“,

кв. 35. Към представеното предложение е изразено съгласие от собствениците на ПИ 614 – новообразуван УПИ XII, както и от собственика на УПИ XXV.

Във връзка с горното, с решението на ОЕСУТ са направени служебни предложения: проектът за ПУП да се преработи, съгласно направеното предложение; във връзка уваженото предложение, да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР; да се актуализира документацията по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. След изпълнение на служебните предложения да се издаде административен акт за одобряването му.

Към проектната документация са приложени: съгласувана план-схема от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 120600306/29.04.2020 г.; становище изх. № ТУ-1999/14.02.2022 г. на „Софийска вода“ АД; писмо изх. № 24-00-1153(1)/14.05.2021 г., съгласно което „Булгартрансгаз“ ЕАД не възразява по реализацията на проект за ПУП-ПРЗ за м. „Иваняне-разширение-изток“; писмо изх. № 13550-626/27.01.2021 г. на Директора на РИОСВ-София с приложено решение № СО-4-ЕО/2021 г. на Директора на РИОСВ-София и документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 24.06.2022 г. от отдел „Благоустройствени дейности“-НАГ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Допускането на изработването на проекта за ПУП със заповед № РД-09-50-1398/16.08.2010 г. на главния архитект на Столична община е преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ, обнародван ДВ, бр. 82/26.11.2012 г., 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 прилагане на нормата на чл. 16 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е в сила § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, обнародван ДВ, бр. 13/07.02.2017 г.

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

Територията на м. „с. Иваняне-разширение-изток“ попада в границите на административен район „Банкя“, североизточно от с. Иваняне.

Проектът за ПУП на м. „с. Иваняне-разширение-изток“ 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. 124, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

Проектът за ПРЗ на м. „с. Иваняне-разширение-изток“ в преобладаващата част обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти, възстановени по реда на ЗСПЗЗ, 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 териториалния обхват на настоящата разработка попадат урегулирани поземлени имоти: XXXII-528, XXXI-382, XXX-649,562, XXIX-648,562, XXVIII-461,562, XXVII-477, XXVI-668, XXII-628, XXI-421, XX-421, XIX-421 и XVIII-420 „за училище и жил. строителство“ от кв. 6, м. „с. Иваняне“, за които са в сила ПУП, одобрени със заповед № РД-50-09-381/19.11.1985 г. на главния архитект на София, заповед № РД-50-49/06.05.1997 г. на кмета на район „Банкя“, заповед № РД-09-50-917/20.07.2006 г. на главния архитект на София; заповед № РД50-145/31.08.2007 г. на кмета на район „Банкя“ и заповед № РД50-61/02.11.2017 г. на главния архитект на район „Банкя“.

Горецитираните имоти – контактни на действаща улична регулация (ул. „Кирил и Методий“) и на обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ се урегулират, като общите регулационни граници с имотите в обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ се поставят в съответствие с имотните, както и улично регулационната граница от север. Вътрешнорегулационните граници между тези УПИ, отреждането и предназначението им не се изменят с изключение на УПИ XVIII-420,421 „за училище и жилищно строителство“, на който всички регулационни граници се привеждат по имотните по искане на заинтересованите лица. Тези УПИ са сигнирани в плана с розов шрих.

С настоящата разработка, горецитираните УПИ се приобщават към нов кв. 35 от м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“, предвид факта, че липсва регулационен разделител между тях и новосъздадените УПИ от плана по реда на чл. 16 от ЗУТ. В графичната част със сив пунктир е отбелязан обхвата на плана за м. „с. Иваняне-разширение-изток“.

Изменя се уличната регулация в обхвата на от о.т. 311а до о.т. 32н (ул. „Св. Св. Кирил и Методий“) като южната уличнорегулационна линия се поставя по имотната граница на ПИ с идентификатор 32216.2291.402-общинска собственост, с НТП „за второстепенна улица. Изменя се пълния габарит на улицата като се осигурява хомогенен профил с ширина от 15.50 м., две пътни платна и двустранен тротоар с необходимата ширина.

Основание за ИПУР и ИПР е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 2 във връзка с ал. 1 от ЗУТ.

Имотите – предмет на плана, изработен по реда на изменението за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ попадат в следните устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), „Зона за общественостроителство“ (Жм3).

обслужващи дейности" (Оо) и „Терени за транспортна инфраструктура" (Тти) .

От териториалният обхват на проекта за ПУП – ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток", изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ се изключват УПИ XVII-75, ПИ с идентификатор 32216.2291.2867; УПИ XXV-647, ПИ с идентификатор 32216.2364.2 и УПИ XXXIII-682, ПИ с идентификатор 32216.2291.682 от кв. 6, м. „с. Иваняне", за които има действащи ПУП, одобрени със заповеди: № РД-50-09-381/19.11.1985 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-120/06.02.2006 г. на главния архитект на София и заповед № РД-09-50-948/80.07.2007 г. на главния архитект на София.

За горесцитираните имоти производството по реда на чл. 16 се прекратява, на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК.

С настоящата разработка УПИ XVII-75, УПИ XXV-647 и УПИ XXXIII-682 се присъединяват към нов кв. 35 от м. „с. Иваняне-разширение-изток", район „Банкя".

Проектът за ПУП-ПРЗ на м. „с. Иваняне-разширение-изток", район „Банкя" в преобладаващата част обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти. 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.

В графичната част, обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ за м. „с. Иваняне-разширение-изток" е отбелязан с виолетов пунктир.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-12/17.01.2012 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 землището на с. Иваняне, район „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), създават се условия за оформяне на обществените пространства и формиране на среда за постоянно и временно обитаване на населението.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищно строителство, обществено обслужване, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване.

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

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 и то е изявило съгласие за това. С настоящия проект за ПРЗ са образувани такива УПИ по искания на собствениците на имотите, уважени с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-58/30.07.2019 г., т. 10 от дневния ред, както следва:

Създават се УПИ III-627 „за ЖС“, УПИ IV-627 „за ЖС“, УПИ V-627 „за ЖС“ и УПИ VII-627 „за ЖС“ в кв. 35, по одобрено възражение (становище) № РВН19-ГР00-73-[3]/08.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2291.627;

УПИ LIV-16 „за ЖС“, УПИ LV-16 „за ЖС“ и УПИ LVI-16 „за ЖС“ в кв. 19б, по одобрено заявление № РВН19-ГР00-73-[1]/05.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2364.16 ;

УПИ LVII-19 „за ЖС“ и УПИ LVIII-19 „за ЖС“ в кв. 19б, по одобрено заявление-искане № РВН19-ГР00-73-[4]/08.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2364.19 ;

УПИ I-37 „за ЖС“ и УПИ II-37 „за ЖС“ в кв. 40, по одобрено заявление-искане № РВН19-ГР00-73-[2]/08.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2364.37;

УПИ XVI-3,23,27 „за ЖС“ от кв. 35 за ПИ с идентификатори 32216.2364.3, 32216.2364.23 и 32216.2364.27 – собственост на едно и също лице, за което е представено искане-заявление № РВН19-ГР00-73-[6]/09.07.2019 г.

С плана за регулация се образуват УПИ I-30,32,33,34,39,40,85 „за ЖС“ от кв. 37 и УПИ XLI-30,32,33,34,39,40,85 „за ЖС“ от кв. 35 за ПИ с идентификатори 32216.2364.30, 32216.2364.32, 32216.2364.33, 32216.2364.34, 32216.2364.39, 32216.2364.40 и 32216.2364.85 – собственост на едно и също лице, за което е представено възражение № РВН20-ГР00-30-[1]/08.05.2020 г., уважено с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-55/24.09.2020 г., т. 4 от дневния ред.

Имотите – предмет на плана, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ за местност „с. Иваняне-разширение-изток“ попадат в следните устройствени зони:

„Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), „Зона за спорт и атракции, предимно в околорадския район“ (Са2) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

С ПР са определени необходимите площи за озеленяване, изграждане на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция като се

създават се УПИ „за озеленяване и трафопост“, „за помпена станция и трафопост“, „за трафопост“. 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.

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.

С протокол № ЕС-П0-02/28.01.2022 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.

Към графичната част на плана са приложени таблици с данни и пазарните оценки за имотите преди и след 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 V-ти и VI-ти функционален клас. Към проекта е изработен идеен нивелетен проект.

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

С плана за застрояване е предвидено изграждане на нискоетажни жилищни сгради при максимална $K_k \leq 8,5$ м. в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) и нискоетажни жилищни и нежилищни сгради при $K_k \leq 8.50$ м. в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

В границите на устройствена зона „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2) с плана за застрояване е предвидено изграждане на 3-етажни нежилищни сгради при максимална $K_k \leq 10$ м.

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторни постове, за които се урегулират отделни УПИ XIII-„за ТП“ и УПИ IV-„за озел. и ТП“, кв. 35, при спазване нормите чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ. В УПИ IV „за помпена станция и трафопост“, кв. 40 е предвидено застрояване с $K_k \leq 8.50$ със санитарно-защитна зона.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях. Одобрява се

ограничителна линия на застрояване във връзка със спазване на сервитутите.

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: канализация, водоснабдяване, електрификация и идеен нивелетен проект.

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД № 121/09.09.2021 г. с писмо изх. № 1203409512/04.05.2019 г., с приложено становище изх. № 120600306/29.04.2020 г. като неразделна част; план-схема по част „ВиК“, със становище от „Софийска вода“ АД № ТУ-1999/14.02.2022 г.; решение № СО-4-ЕО/2021 г. на Директора на РИОСВ – София с № 13550-626/27.01.2021 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, становище на директора на СРЗИ изх. № 10-63/1/05.01.2021 г., писмо изх. 24-001153(1)/14.05.2021 г. на Изпълнителния директор на „Булгартрасгаз“ ЕАД № 24-00-1153-(1)/14.05.20221 г. Приложено е удостоверение № 25-188625-22.06.2022 г., 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 отдел „Благоустройствени дейности“ към НАГ-СО.

В производството по одобряване на ПУП-ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 и чл. 17 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, проведено е обществено обсъждане, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО;

устройствени категории т. 4 (Жм), т. 6 (Жм2), т. 39 (Са2), т. 34 (Тзв) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-21/11.03.2011 г. т. 1, № ЕС-Г-30/24.04.2012 г., т. 31, № ЕС-Г-72/16.10.2012 г., т. 20, № ЕС-Г-58/30.07.2019 г., т. 10, № ЕС-Г-55/24.09.2020 г., т. 4, № ЕС-Г-55/31.08.2021 г., т. 12 и № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 10 и протокол № ЕС-П0-02/28.01.2022 г., т. 1 на комисията по чл. 210 от ЗУТ, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен с план-схеми на техническата инфраструктура.

ВНОСИТЕЛ:



Невалиден подпис

X **АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – директор на дирекция „ТП“

Стефа Щерева – директор на дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

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

арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел „УП“

Мария Механджиева – пл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“



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) – Изменение на план за регулация (ИПР) на м. „с. Иваняне“, район „Банкя“ в обхват: улица от о.т. 311а до о.т. 32н (ул. „Св. Св. Кирил и Методий“); от кв. 35 – УПИ ХХХІІ-528, ХХХІ-382, ХХХ-649,562, ХХІХ-648,562, ХХVІІІ-461,562, ХХVІІ-477, ХХVІ-668, ХХІІ-628, ХХІ-421, ХХ-421, ХІХ-421 и ХVІІІ-420,421 „за училище и жил. строителство“ и План за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „с. Иваняне-разширение-изток“ с териториален обхват: неурегулирана територия при граници- от север ул. „Св. Св. Кирил и Методий“ и кв. 35 от м. „с. Иваняне“; от изток ул. Леденик“; от юг река „Иванянска“; от запад кв. 19б и кв. 6 от м. „с. Иваняне“, район „Банкя“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ с придружаващите го план-схеми по части: Електроснабдяване, Водоснабдяване и канализация, идеен нивелетен проект.

Мотиви: В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община и програмата за проектно-проучвателни работи на Направление „Архитектура и градоустройство“-СО е изработен проект за подробен устройствен план за м. „с. Иваняне“, район „Банкя“. Местността попада в административните граници на район „Банкя“, североизточно от с. Иваняне.

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

Със заповед № РД-09-50-1398/16.08.2010 г. на главния архитект на СО е допуснато изработването на проект за ПУП – ПРЗ на м. „Иваняне – Ровел“ чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

Изработването на проект за подробен устройствен план за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ е възложено с договор № НАГ-957/03.05.2010 г. на основание чл. 2, ал. 2, т. 2 от Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки (отм. с § 2 на

Постановление № 38 от 23.02.2012 г. за изменение и допълнение на нормативни актове на Министерския съвет – ДВ, бр. 17 от 28.02.2011 г., в сила от 26.02.2012 г.) и възлагателно писмо № ГР-92-00-88/06.04.2010 г.

Изработеният проект е разгледан от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-21/11.03.2011 г., т. 1 с направени служебни предложения.

Коригираният проект, съгласно изискванията на ОЕСУТ, заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ са изпратени с писмо изх. № ГР-92-00-88/16.12.2011 г. до „Държавен вестник“ и до кмета на район „Банкя“ за провеждане на процедури по обявяване по реда на чл. 128, ал. 1 и 2 от ЗУТ от районната администрация и провеждане на обществено обсъждане.

Със заповед № РД09-393/30.12.2011 г. на кмета на район „Банкя“ е наредено да се проведе процедура по обществено обсъждане на проекта за ПУП и план-схеми на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

Съгласно писмо изх. № АГ6602-185/28.02.2012 г. на кмета на район „Банкя“ е удостоверено, че проектът е обявен по реда на чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и в законоустановения срок са постъпили 18 броя жалби и възражения.

Проектът за ПУП – ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ и постъпилите възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ с направени служебни предложения съгласно решение по протокол № ЕС-Г-30/24.04.2012 г., т. 31 от дневния ред.

В Направление „Архитектура и градоустройство“-СО е постъпило възражение с вх. № ГР-92-00-88/20.09.2012 г., което е разгледано на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-72/16.10.2012 г., т. 20, с което се допълва решение по протокол № ЕС-Г-30/24.04.2012, т. 31.

Към проекта за ПУП са приложени становище на „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-1648/15.06.2011 г., съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от Дирекция „Зелена система“ при СО с изх. № 7000-СП-139/20.03.2012 г. с условие: да не се засяга и уврежда декоративна растителност, включително съществуващи дъбове.

Във връзка с влязлата в сила кадастрална карта за територията, проектът за ПУП е преработен върху одобрена кадастрална карта.

Преработеният проект върху одобрена кадастрална карта е изпратен с писмо изх. № ГР-92-00-88-[1]16.06.2015 г. на „Булгартрансгаз“ ЕАД за съгласуване и становище. Съгласно писмо изх. № 24-00-527/01.02.2016 г. на изпълнителния директор на „Булгартрансгаз“ ЕАД в обхвата на проекта за ПУП попада част от съществуващ преносен газопровод – Газопроводно отклонение (ГО) за ГРС Перник, условен диаметър ϕ 521 x 6.35, работно налягане 5,4 МПа и съобщителни кабели, положени в сервитута му.

Във връзка със становището на експлоатационното дружество, обхватът на проекта за ПУП – ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ е прецизиран, съобразно сервитута на преминаващия газопровод.

Във връзка с административното производство по одобряване на ПУП, с писмо изх. № РВН16-ГР00-52/08.07.2016 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ГР00-779-[2]/13.07.2016 г.) кметът на район „Банкя“ е предоставил информация за наличните в районната администрация градоустройствени заповеди, решения на Столичен общински съвет, разрешения за строеж, актове за узаконяване и актове за общинска собственост, отнасящи се за имотите в обхвата на процедирания проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ.

С писмо изх. № РВН16-ГР00-52/1/06.04.2017 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ГР00-779-[5]/24.04.2017 г.) от район „Банкя“ е удостоверено, че са предприети действия по актуване за частна общинска собственост на имоти, попадащи в обхвата на процедирания проект за ПУП.

Съгласно писмо изх. № РВН17-ГР94-3180/08.12.2017 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ГР00-779-[6]/12.12.2017 г.) на кмета на район „Банкя“ е направено искане поземлени имоти с идентификатори 32216.2291.2978 и 32216.2291.556 – общинска собственост да бъдат изключени от обхвата на ПУП.

Представен е проект за ПУП-ПРЗ, изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГГК с коригиран обхват, който не попада в сервитут на преминаващ газопровод, заедно с коригирани план-схеми на техническата инфраструктура по части „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“ и идеен нивелетен проект, във връзка със становище на експлоатационните дружества.

Приложено, с писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[7]/12.06.2019 г. преработеният проект за ПУП – ПРЗ, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, е изпратен на кмета на район „Банкя“ за предварително разглеждане и запознаване на собствениците на поземлените имоти в обхвата на плана.

Съгласно писмо изх. № РВН19-ГР00-73/12.07.2019 г. (вх. № САГ16-ГР00-779-[8]/15.07.2019 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, проектът е представен на собствениците на имоти, попадащи в обхвата на плана, като са постъпили 7 броя заявления, становища и искания.

Проектът заедно с постъпилите чрез район „Банкя“ заявления, становища и искания са разгледани от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ). Съгласно т. 10 от Протокол № ЕС-Г-58/30.07.2019 г. на ОЕСУТ са взети следните решения: по заявление № РВН19-ГР00-73-[1]/05.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2364.16, с което е поискано разделяне на УПИ е дадено предписание да се изследва възможността за разделяне на новопредвидения УПИ VI-16 „за жс“ от кв. 36, като се спазят изискванията на чл. 19 от ЗУТ за лице и повърхност; по заявление № РВН19-ГР00-73-[2]/08.07.2019 г. от собственици на ПИ с идентификатор 32216.2364.37 е уважено искането за разделяне на новопредвиден УПИ I-37 „за жс“ от кв. 40 на две равни части; по искане № РВН19-ГР00-73-[3]/08.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2291.627 е указано да се изследва възможността за образуване на четири отделни УПИ за имота със съответния коефициент редукция, за изграждане на обектите на

зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура, съгласно чл. 16 от ЗУТ; по заявление № РВН19-ГР00-73-[4]/08.07.2019 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2364.19 е уважена с молбата за разделяне на новопредвиден УПИ LV-19 "за жс" от кв. 19-б на две равни части; по заявление № РВН19-ГР00-73-[5]/09.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.23654.50 е направено предписание да се изследва възможността за преместване на УПИ в източна посока (на мястото на УПИ II от кв. 36); по заявление № РВН19-ГР00-73-[6]/09.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатори 32216.2364.3, 32216.2364.23 и 32216.2364.27 е уважено искането за промяна ситуирането на УПИ XVI-3,23,27 „за жс“ и УПИ XV-5 „за жс“; по становище № РВН19-ГР94-2124/08.07.2019 г. е предписано служебно да се прецизира наименованието на местността. Съгласно решението на ОЕСУТ, от плана по чл. 16 от ЗУТ следва да се изключат имотите в източна и югоизточна посока, попадащи в сервитут на съществуващ преносен газопровод. УПИ, контактни на действаща улична регулация – по ул. „Кирил и Методий“ да се урегулират по правилата на чл. 17 от ЗУТ само по отношение на общите регулационни граници с имотите в обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ. Във връзка с писмо изх. № РВН17-ГР94-3180/08.12.2017 г. на кмета на район „Банкя“ е взето решение ПИ с идентификатори 322162291.2978 и 32216.2291.3031 (стар 556) – общинска собственост, контактни на УПИ XVIII-420,421 – частно училище „Цар Симеон Велики“ да се изключат от обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ. Към проектантите са направени служебни предложения по отношение изпълнение изискванията на Наредба № 8/2001 г. за ОСУП при изработване на проекта.

Представен е преработен проект съгласно уважените искания и предложения, постъпили чрез район „Банкя“ и служебни предложения на ОЕСУТ, заедно с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ, като е актуализирано името на плана от м. „Иваняне – Ровел“ в м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“.

Във връзка с процедирането на плана е възложено изработването на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и доклад за определяне на пазарни оценки и оценки за пазарната стойност на имотите в обхвата на проекта по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ.

Изработените експертни оценки за определяне на пазарни цени са изпратени на кмета на район „Банкя“ за становище по отношение на имотите, респективно за създадените за тях УПИ – общинска частна собственост.

С писмо изх. № РВН20-ГР00-8/1/05.02.2020 г. (вх. № САГ16-ГР00-779-[20]/06.02.2020 г. на НАГ-СО) на район „Банкя“ е дадено положително становище по отношение на изработените експертни оценки за определяне на пазарни цени на имотите-общинска собственост.

С протокол № ЕС-ПО-02/25.03.2020 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети изготвените пазарни оценки по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ.

Приложено, с писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[21]/26.03.2020 г. и писмо № САГ16-ГР00-779-[22]/26.03.2020 г. представените план-

схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ и „Електроснабдяване“ са изпратени съответно на „Софийска вода“ АД и „ЧЕЗ Разпределение България“ АД за съгласуване и становище.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[24]/01.04.2020 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в обхвата на ПУП, заедно с протокол № ЕС-ПО-02/25.03.2020 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ са изпратени в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане.

Проектът за ПУП-ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 35/10.04.2020 г., стр. 28, т. 23 и е проведено обществено обсъждане на основание Заповед № РД09-125/28.05.2020 г. на кмета на район „Банкя“.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РВН20-ГР00-30/30.07.2020 г. (регистрирано с вх. № САГ16-ГР00-779-[27]/03.06.2020 г. в НАГ-СО) от кмета на район „Банкя“ след приключване на процедурата по съобщаване и обществено обсъждане с приложени доказателства за спазване на процедурата по чл. 128, ал. 2 от ЗУТ, извадка от страницата с обявлението в „Държавен вестник“ и протоколи от проведено представяне на проекта и от общественото обсъждане. В законоустановения срок са постъпили предложения и възражения от граждани.

Във връзка с постъпило възражение от собственици на ПИ с идентификатор 32216.2364.81 по КKKP от район „Банкя“ е изискано да се предоставят всички издадени разрешения за строеж, касаещи имота на възрастните, както и копия от част архитектура към инвестиционните проекти за имота. Същите са представени с писмо изх. № РВН20-ГР00-30-/10/10.09.2020 г. (вх. № САГ16-ГР00-779-[30]/11.09.2020 г. на НАГ-СО). Със заявление вх. № САГ16-ГР00-779-[29]/09.09.2020 г. е оттеглена жалбата-възражение с вх. № РВН20-ГР00-30-/2/15.05.2020 г.

Проектът, заедно с постъпилите предложения и възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-55/24.09.2020 г. със служебни предложения по т. 4, както следва: по възражение № РВН20-ГР00-30-[5]/15.06.2020 г. от собственик на ПИ с идентификатор по КKKP 32216.2364.21 е дадено предложение да се изследва възможността за връщане на УПИ на първоначалното място, което съответства в максимална степен с географското местоположение на поземления имот; по възражение № РВН20-ГР00-30-[1]/08.09.2020 г. от собственици на ПИ с идентификатори 32216.2364.30, 32216.2364.32, 32216.2364.33, 32216.2364.34, 32216.2364.39 и 32216.2364.40 е уважено направеното предложение УПИ ХLI-„за озеленяване и детска площадка“ от кв. 35 да остане с отреждане „за ЖС“ за сметка на по-голяма редукия за имотите, а в кв. 37 и да се обособи УПИ „за озеленяване и детска площадка“; по възражение № РВН20-ГР00-30-[6]/18.06.2020 г. от собственици на ПИ с идентификатор по КKKP 32216.2364.81 е взето решение имотът, в който са реализирани паркоустройствени и благоустройствени мероприятия да се урегулира по имотни граници, като се потвърдят законно изградените сгради; по предложение № РВН20-ГР00-30-[7]/19.06.2020 г. от собственика на ПИ с

идентификатор по КККР 32216.2291.386 е уважено искането за запазване в границите на предвидения с плана УПИ, изградените технически съоръжения и обществените благоустройствени мероприятия. Взето е решение проектът да се преработи съгласно уважените възражения като се добави таблица с баланс на територията, да се актуализират план-схемите по чл. 108 от ЗУТ, както и да се изработят нови пазарни оценки за имотите, които са засегнати от преработения проект за ПУП.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[35]/04.11.2020 г., копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен и до проектанта на плана за сведение и изпълнение

Представен е преработен проект за ПУП – ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“, съгласно уважените възражения и служебни предложения на ОЕСУТ.

Изработени са експертни оценки за определяне на пазарни цени на имотите и е представен проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Експертните оценки за определяне на пазарни цени са приети с протокол № ЕС-ПО-05/16.04.2021 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[55]/21.04.2021 г. проектът за ПУП – План за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ на м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“ и придружаващите го план-схеми по части: „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“, схема – Вертикално планиране, изготвените пазарни оценки и Протокол № ЕС-ПО-05/16.04.2021 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ са изпратени в район „Банкя“ за съобщаване, на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 2 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[54]/21.04.2021 г. е изпратено писмо до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщение. Проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 37/07.05.2021 г., стр. 146, т. 54.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РВН21-ГР00-38/09.07.2021 г. (регистрирано с вх. № САГ16-ГР00-779-[59]/12.07.2021 г. в НАГ-СО) от кмета на район „Банкя“, съгласно което в законоустановения срок е постъпило 1 брой възражение с вх. № РВН21-ГР94-1651/04.06.2021 г. С писмото е указано, че във връзка с легитимирали се собственици – физически лица на ПИ с идентификатори 32216.2291.620, 32216.2291.3095 и 32216.2291.3096 се налага с процедирания план за същите да бъдат предвидени самостоятелни УПИ.

Във връзка с горното е представено ново регулационно решение, изработено от проектанта на плана, с което за ПИ с идентификатори по КККР 32216.2291.620, 32216.2291.3095 и 32216.2291.3096 са образувани самостоятелни урегулирани поземлени имоти, както и предложение с оглед доказване на възможността за уважаване на постъпилото възражение.

Проектът заедно с постъпилото възражение и становище на кмета на район „Банкя“ са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-55/31.08.2021 г., със служебни предложения по

т. 12. Уважено е частично постъпилото възражение № РВН21-ГР94-1651/04.06.2021 г. от собственици на ПИ с идентификатор по КККР 32216.2364.81 – с искане имотът да се урегулира по имотни граници, поради реализирани паркоустройствени и благоустройствени мероприятия, както и 3 броя сгради, като е направено и искане за изключване на имота от обхвата на плана. С представеното решение от проектанта на плана се доказва възможността за урегулиране на ПИ с идентификатор по КККР 32216.2364.81 по източната имотна граница. Поземлен имот с идентификатор 32216.2364.81 не е урегулиран, предвид което не следва да се изключва от обхвата на цялостния план. С решението на ОЕСУТ са направени служебни предложения: проектът да се преработи с цел създаване на самостоятелни урегулирани поземлени имоти за ПИ с идентификатори 32216.2291.620, 32216.2291.3095 и 32216.2291.3096 по КККР на с. Иваняне, както и във връзка с частично уваженото възражение за ПИ с идентификатор по КККР 32216.2364.81. Във връзка с изменението на проекта да се актуализират план-схемите по чл. 108 от ЗУТ, да се изработят нови пазарни оценки за имотите, които са засегнати от преработения проект за ПУП, да се изработи проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри. На основание чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, проектът за ПРЗ следва да се съгласува от СГКК-София. След изпълнение на направените служебни предложения, проектът за ПУП заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и пазарните оценки към него да се изпратят в район „Банкя“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 11 във връзка с ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане.”

В изпълнение решението на ОЕСУТ е представен преработен проект, заедно с план-схеми по части „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“ и Вертикално планиране. Изготвен е доклад за определяне на пазарни оценки, приет с протокол № ЕС-ПО-02/28.01.2022 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Проектът за ПУП, заедно с план-схеми по части: „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“ и Вертикално планиране; доклада за определяне на пазарни оценки и протокола на комисията и решение за приемане на пазарните оценки за м. „Иваняне – разширение – изток “ са изпратени за обнародване в „Държавен вестник“ с писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[71]/09.03.2022 г. и до кмета на район „Банкя“ с писмо изх. № САГ16-ГР00-779-[72]/09.03.2022 г. за провеждане на процедурите по реда на чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ и за обществено обсъждане.

Проектната документация е върната с писмо изх. № РВН22-ГР00-44/6/12.05.2022 г. (вх. № САГ16-ГР00-779-[74]/13.05.2022 г. на НАГ-СО) от кмета на район „Банкя“ след приключване на процедурата по съобщаване и обществено обсъждане, с приложени доказателства за спазване реда по чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, протоколи от проведено представяне на проекта и от общественото обсъждане на основание Заповед № РД-09-92/21.03.2022 г. на кмета на район „Банкя“. В законоустановения срок е постъпило 1 брой

искане-предложение с вх. № РВН22-ГР00-44/2/06.04.2022 г., 2 броя писма от „Овергаз мрежи“ АД с вх. № РВН22-ГР00-44/3/15.04.2022 г. и вх. № РВН22-ГР00-44/5/18.04.2022 г., съгласно които дружеството не може да упражни правото си за издаване на становище, поради невъзможност за изтегляне на текст и графика от електронния портал на НАГ-СО, както и липса на електронен вариант на проекта в район „Банкя“ и 1 брой становище от „ЛОГ-Сибيريا“ ЕООД по част улично осветление.

С писма изх. № РВН22-ГР00-44/9/30.05.2022 г. и писмо изх. № РВН22-ГР00-44/6/12.05.2022 г. на кмета на район „Банкя“ е удостоверено, че проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 22/18.03.2022 г.

Проектът, заедно с постъпилото искане-предложение са разгледани на ОЕСУТ с решение по т. 10 от Протокол № ЕС-Г-34/31.05.2022 г. С постъпилото искане-предложение с вх. № РВН22-ГР00-44/2/06.04.2022 г. от собственици на ПИ с идентификатор 32216.2291.2867 по КККР на с. Иваняне, съставляващ УПИ XVII-75 се изразява несъгласие с представения проект за ПУП, като се иска удължаване на предвидената задънена улица от о.т. 209 до о.т. 33в до имота на възразителите, с оглед осъществяване на реален транспортен достъп и предвид изградените в техния УПИ благоустройствени мероприятия.

Във връзка с постъпилото искане е изготвено мотивирано предложение от проектанта на плана, като са представени и съгласия по предложението за удължаване на задънената улица, промяна на габарита на задънената улица на 5,00 м. и при запазване на площта на непосредствено засегнатия контактен УПИ XII-614 „за спорт и ОО“, кв. 35. Към представеното предложение е изразено съгласие от собствениците на ПИ 614 – новообразуван УПИ XII, както и от собственика на УПИ XXV.

Във връзка с горното, с решението на ОЕСУТ са направени служебни предложения: проектът за ПУП да се преработи, съгласно направеното предложение; във връзка уваженото предложение, да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР; да се актуализира документацията по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. След изпълнение на служебните предложения да се издаде административен акт за одобряването му.

Към проектната документация са приложени: съгласувана план-схема от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 120600306/29.04.2020 г.; становище изх. № ТУ-1999/14.02.2022 г. на „Софийска вода“ АД; писмо изх. № 24-00-1153(1)/14.05.2021 г., съгласно което „Булгартрансгаз“ ЕАД не възразява по реализацията на проект за ПУП-ПРЗ за м. „Иваняне-разширение-изток“; писмо изх. № 13550-626/27.01.2021 г. на Директора на РИОСВ-София с приложено решение № СО-4-ЕО/2021 г. на Директора на РИОСВ-София и документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 24.06.2022 г. от отдел „Благоустройствени дейности“-НАГ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Допускането на изработването на проекта за ПУП със заповед № РД-09-50-1398/16.08.2010 г. на главния архитект на Столична

община е преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ, обнародван ДВ, бр. 82/26.11.2012 г., 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 прилагане на нормата на чл. 16 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е в сила § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, обнародван ДВ, бр. 13/07.02.2017 г.

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

Територията на м. „с. Иваняне-разширение-изток“ попада в границите на административен район „Банкя“, североизточно от с. Иваняне.

Проектът за ПУП на м. „с. Иваняне-разширение-изток“ 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. 124, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

Проектът за ПРЗ на м. „с. Иваняне-разширение-изток“ в преобладаващата част обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти, възстановени по реда на ЗСПЗЗ, 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 териториалния обхват на настоящата разработка попадат урегулирани поземлени имоти: XXXII-528, XXXI-382, XXX-649,562, XXIX-648,562, XXVIII-461,562, XXVII-477, XXVI-668, XXII-628, XXI-421, XX-421, XIX-421 и XVIII-420 „за училище и жил. строителство“ от кв. 6, м. „с. Иваняне“, за които са в сила ПУП, одобрени със заповед № РД-50-09-381/19.11.1985 г. на главния архитект на София, заповед № РД-50-49/06.05.1997 г. на кмета на район „Банкя“, заповед № РД-09-50-917/20.07.2006 г. на главния архитект на София; заповед № РД50-145/31.08.2007 г. на кмета на район „Банкя“ и заповед № РД50-61/02.11.2017 г. на главния архитект на район „Банкя“.

Горесцитираните имоти – контактни на действаща улична регулация (ул. „Кирил и Методий“) и на обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ се урегулират, като общите регулационни граници с имотите в обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ се поставят в съответствие с имотните, както и улично регулационната граница от север. Вътрешнорегулационните граници между тези УПИ, отреждането и предназначението им не се изменят с изключение на УПИ XVIII-420,421 „за училище и жилищно строителство“, на който всички регулационни граници се привеждат по имотните по искане

на заинтересованите лица. Тези УПИ са сигнирани в плана с розов щрих.

С настоящата разработка, горецитираните УПИ се приобщават към нов кв. 35 от м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“, предвид факта, че липсва регулационен разделител между тях и новосъздадените УПИ от плана по реда на чл. 16 от ЗУТ. В графичната част със сив пунктир е отбелязан обхвата на плана за м. „с. Иваняне-разширение-изток“.

Изменя се уличната регулация в обхвата на от о.т. 311а до о.т. 32н (ул. „Св. Св. Кирил и Методий“) като южната уличнорегулационна линия се поставя по имотната граница на ПИ с идентификатор 32216.2291.402-общинска собственост, с НТП „за второстепенна улица. Изменя се пълния габарит на улицата като се осигурява хомогенен профил с ширина от 15.50 м., две пътни платна и двустранен тротоар с необходимата ширина.

Основание за ИПУР и ИПР е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 2 във връзка с ал. 1 от ЗУТ.

Имотите – предмет на плана, изработен по реда на изменението за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ попадат в следните устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкoeтажно застрояване“ (Жм), „Жилищна зона с малкoeтажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти).

От териториалният обхват на проекта за ПУП – ПРЗ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ се изключват УПИ XVII-75, ПИ с идентификатор 32216.2291.2867; УПИ XXV-647, ПИ с идентификатор 32216.2364.2 и УПИ XXXIII-682, ПИ с идентификатор 32216.2291.682 от кв. 6, м. „с. Иваняне“, за които има действащи ПУП, одобрени със заповеди: № РД-50-09-381/19.11.1985 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-120/06.02.2006 г. на главния архитект на София и заповед № РД-09-50-948/80.07.2007 г. на главния архитект на София.

За горецитираните имоти производството по реда на чл. 16 се прекратява, на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК.

С настоящата разработка УПИ XVII-75, УПИ XXV-647 и УПИ XXXIII-682 се присъединяват към нов кв. 35 от м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“.

Проектът за ПУП-ПРЗ на м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“ в преобладаващата част обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти. 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.

В графичната част, обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ за м. „с. Иваняне-разширение-изток“ е отбелязан с виолетов пунктир.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-12/17.01.2012 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 землището на с. Иваняне, район „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), създават се условия за оформяне на обществените пространства и формиране на среда за постоянно и временно обитаване на населението.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищно строителство, обществено обслужване, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване.

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

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 и то е изявило съгласие за това. С настоящия проект за ПРЗ са образувани такива УПИ по искания на собствениците на имотите, уважени с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-58/30.07.2019 г., т. 10 от дневния ред, както следва:

Създават се УПИ III-627 „за ЖС“, УПИ IV-627 „за ЖС“, УПИ V-627 „за ЖС“ и УПИ VII-627 „за ЖС“ в кв. 35, по одобрено възражение (становище) № РВН19-ГР00-73-[3]/08.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2291.627;

УПИ LIV-16 „за ЖС“, УПИ LV-16 „за ЖС“ и УПИ LVI-16 „за ЖС“ в кв. 19б, по одобрено заявление № РВН19-ГР00-73-[1]/05.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2364.16 ;

УПИ LVII-19 „за ЖС“ и УПИ LVIII-19 „за ЖС“ в кв. 19б, по одобрено заявление-искане № РВН19-ГР00-73-[4]/08.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2364.19 ;

УПИ I-37 „за ЖС“ и УПИ II-37 „за ЖС“ в кв. 40, по одобрено заявление-искане № РВН19-ГР00-73-[2]/08.07.2019 г. от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2364.37;

УПИ XVI-3,23,27 „за ЖС“ от кв. 35 за ПИ с идентификатори 32216.2364.3, 32216.2364.23 и 32216.2364.27 – собственост на едно и също лице, за което е представено искане-заявление № РВН19-ГР00-73-[6]/09.07.2019 г.

С плана за регулация се образуват УПИ I-30,32,33,34,39,40,85 „за ЖС“ от кв. 37 и УПИ XLI-30,32,33,34,39,40,85 „за ЖС“ от кв. 35 за ПИ с идентификатори 32216.2364.30, 32216.2364.32, 32216.2364.33, 32216.2364.34,

32216.2364.39, 32216.2364.40 и 32216.2364.85 – собственост на едно и също лице, за което е представено възражение № РВН20-ГР00-30-[1]/08.05.2020 г., уважено с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-55/24.09.2020 г., т. 4 от дневния ред.

Имотите – предмет на плана, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ за местност „с. Иваняне-разширение-изток“ попадат в следните устройствени зони:

„Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

С ПР са определени необходимите площи за озеленяване, изграждане на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция като се създават се УПИ „за озеленяване и трафопост“, „за помпена станция и трафопост“, „за трафопост“. 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.

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.

С протокол № ЕС-П0-02/28.01.2022 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.

Към графичната част на плана са приложени таблици с данни и пазарните оценки за имотите преди и след 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 V-ти и VI-ти функционален клас. Към проекта е изработен идеен нивелетен проект.

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

С плана за застрояване е предвидено изграждане на нискоетажни жилищни сгради при максимална $K_k \leq 8,5$ м. в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) и нискоетажни жилищни и нежилищни сгради при $K_k \leq 8,50$ м. в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

В границите на устройствена зона „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2) с плана за застрояване е

предвидено изграждане на 3-етажни нежилни сгради при максимална $K_k \leq 10$ м.

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторни постове, за които се урегулират отделни УПИ XIII-„за ТП“ и УПИ IV-„за озел. и ТП“, кв. 35, при спазване нормите чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ. В УПИ IV „за помпена станция и трафопост“, кв. 40 е предвидено застрояване с $K_k \leq 8.50$ със санитарно-защитна зона.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях. Одобрява се ограничителна линия на застрояване във връзка със спазване на сервитутите.

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: канализация, водоснабдяване, електрификация и идеен нивелетен проект.

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД № 121/09.09.2021 г. с писмо изх. № 1203409512/04.05.2019 г., с приложено становище изх. № 120600306/29.04.2020 г. като неразделна част; план-схема по част „Вик“, със становище от „Софийска вода“ АД № ТУ-1999/14.02.2022 г.; решение № СО-4-ЕО/2021 г. на Директора на РИОСВ – София с № 13550-626/27.01.2021 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, становище на директора на СРЗИ изх. № 10-63/1/05.01.2021 г., писмо изх. 24-001153(1)/14.05.2021 г. на Изпълнителния директор на „Булгартрасгаз“ ЕАД № 24-00-1153-(1)/14.05.2022 г. Приложено е удостоверение № 25-188625-22.06.2022 г., 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, заверени от отдел „Благоустройствени дейности“ към НАГ-СО.

В производството по одобряване на ПУП-ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – служебно допускане изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 и чл. 17 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, проведено е обществено обсъждане, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Правно основание: чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, чл. 32 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; устройствени категории т. 4 (Жм), т. 6 (Жм2), т. 39 (Са2), т. 34 (Тзв) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-21/11.03.2011 г. т. 1, № ЕС-Г-30/24.04.2012 г., т. 31, № ЕС-Г-72/16.10.2012 г., т. 20, № ЕС-Г-58/30.07.2019 г., т. 10, № ЕС-Г-55/24.09.2020 г., т. 4, № ЕС-Г-55/31.08.2021 г., т. 12 и № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 10 и протокол № ЕС-П0-02/28.01.2022 г., т. 1 на комисията по чл. 210 от ЗУТ,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА

1. Проект за изменение на план за регулация на улица от о.т. 311а до о.т. 32н (ул. „Св. Св. Кирил и Методий“) и УПИ XXXII-528, XXXI-382, XXX-649,562, XXIX-648,562, XXVIII-461,562, XXVII-477, XXVI-668, XXII-628, XXI-421, XX-421, XIX-421 и XVIII-420,421 „за училище и жил. строителство“ от нов кв. 35, м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“, съгласно приложения проект по кафявите и зелени линии, цифри, букви, текст, зачертавания и щрихи, в указания в графичната част „обхват на плана“ с розов щрих;

2. Проект за план за регулация на м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, съгласно приложения проект по червените и сини линии, цифри, букви, текст и пунктир, в указания в графичната част „обхват на плана по чл. 16 от ЗУТ“ с виолетов пунктир;

3. Проект за план за застрояване на м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“, в указания в графичната част „обхват на плана по чл. 16 от ЗУТ“ с виолетов пунктир, съгласно приложения проект, без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект;

4. План-схеми на техническа инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“ и идеен нивелетен проект;

5. Прекратява производството по одобряване на плана за регулация и застрояване в обхвата на УПИ XVII-75, УПИ XXV-647 и УПИ XXXIII-682, кв. 35 от м. „с. Иваняне-разширение-изток“, район „Банкя“ (ПИ с идентификатори 32216.2291.2867, 32216.2364.2

и 32216.2291.682), допуснато със заповед № РД-09-50-1398/16.08.2010 г. на главния архитект на СО, обозначени в плана за регулация и застрояване с черен щрих.

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 дирекция „Правно – нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

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

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

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

27.6.2022 г.

и

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ

ПНО

Signed by: Stela Stefanova Shtereva

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – директор на дирекция „ТП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

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

арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел „УП“

Мария Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“