



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 Подобен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2190.907 с цел създаване на УПИ XXI-907 „за ЖС“ по имотни граници за имота по кадастрална карта и свързаното с това изменение на контактен УПИ XII-147, кв. 8 и план за улична регулация от о.т. 17в – о.т. 34е (нова) до о.т. 34ж (нова) и създаване на задънена улица от о.т. 34ж (нова) до о.т. 34з (нова) с цел осигуряване на транспортен достъп до имота, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1189/02.06.2017 г. от Елена Сакъзова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр. Банкя и изменение на план за регулация (ИПР) за създаване на задънена улица с цел осигуряване на транспортен достъп до новосъздадения УПИ, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение с обяснителна записка, препис от нотариален акт № 145, том IV, дело № 773 от 07.08.1986 г.; скица № 59101/29.08.2012 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София; нотариален акт № 146, том IV, дело № 774 от 07.08.1986 г.; скица № 15-486766/06.10.2016 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1132, издадена от СГКК – гр. София; скица № 15-486773/06.10.2016 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1135, издадена от СГКК – гр. София; декларация за съгласие за осигуряване на транспортен достъп; пълномощно – 1 брой; удостоверение

за родствени връзки – 1 брой; скица № 746/08.01.2014г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.867, издадена от СГКК – гр. София и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са предоставени за становище по отдели: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ – КТ и ИМ и „Правно-нормативно обслужване“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[1]/04.10.2017 г. на заявителя е указано, че е необходимо да представи допълнителни документи.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[2]/22.03.2019г. за внасяне на допълнителни документи са представени: препис от нотариален акт № 145, том IV, дело № 773/1986г.; нотариален акт № 145, том IV, дело № 773 от 07.08.1986 г.; нотариален акт № 130, том V, дело № 1202 от 05.11.1959 г.; скица № 15-487836/05.10.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадена от СГКК – гр. София; скица № 15-487830/05.10.2017г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1132, издадена от СГКК – гр. София; скица № 15-487833/05.10.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1135, издадена от СГКК – гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; мотивирано предложение за ИПР и ПРЗ и декларация от Васил Драганов, заверена от завеждащ консулска служба във Вашингтон.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[3]/15.07.2019г. за внасяне на допълнителни документи е представено цветно мотивирано предложение за ПРЗ за ПИ с идентификатор 02659.2190.907, план за улична регулация за създаване на задънена улица от о.т. 17в до о.т. 34е (нова) и изменение на плана за регулация на контактни УПИ XI-146 и УПИ XII-147, кв. 8, м. „в.з. Градоман“; задание за изработване на ПУП по смисъла на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, съставено от заявителя; цветно копие от комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и генерално пълномощно от Васил Драганов.

Мотивираното предложение заедно с представените писмени доказателства са разгледани от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ със становище.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[4]/30.09.2019г. на заявителя е указано, че е необходимо да представи допълнителни документи съгласно становище на отдел „ГКД“.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[5]/09.10.2019г. за внасяне на допълнителни документи е представена комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР с отразени имотни граници на ПИ 270 и 278, нанесени в кадастралната основа на регулационния план, одобрен със Заповед № 1331/20.05.1964 г. и в к.л. 6 и 8 от кадастрален план на град София около 1950 г., имотни граници по действаща кадастрална карта, регулационни граници от плана от 1987г. и регулационни граници от плана от 1964г., придружена с текстова обосновка.

С вх. № САГ17-ГР00-1189-[6]/28.11.2019 г. от Елена Сакъзова е заявено съгласие устройствената процедура да се процедира за ПИ с идентификатор 02659.2190.907 с площ от 1506 кв.м. по действащата кадастрална карта съгласно скица, издадена от СГКК-София.

Служебно по преписката е приложена Заповед № РД-50-77/20.09.2019 г. на Главния архитект на район „Банкя“ за ИПР на УПИ XI-146, създаване на

нови УПИ XI-865 и УПИ X-146, кв. 8, м. „в.з. Градоман“.

Със заповед № РА50-254/31.03.2020 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ), план за улична регулация (ПУР) и изменение на плана за регулация (ИПР) при териториален обхват – поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 по ККР на гр. Банкя, продължаване на улица от о.т. 17в-о.т. 34е (нова), УПИ XII-147, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[7]/09.04.2020г. заповедта заедно с мотивираното предложение са изпратени до района за съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН20-ГР00-98/1/04.12.2020г. (вх. САГ17-ГР00-1189-[10]/04.12.2020г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, заповедта на главния архитект за разрешаване на устройствена процедура е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили жалби, приложено е съобщение № РБН20-ГР00-98/05.11.2020г. и констативни протоколи – 2 броя.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[11]/23.02.2021г. е представен проект за ПУП – ПРЗ и ИПР с обяснителна записка.

Към проекта са представени: становище изх. № 15442-860/03.02.2021г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София, в което е удостоверено, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; удостоверение № 25-174704/27.07.2020г. за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София, в което е удостоверено, че на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г., СГКК – гр. София съгласува проекта за ПУП; геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност, заедно с експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, изготвена от ланд. арх. Биляна Иванова, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 12.10.2020г., съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[12]/26.04.2021г. на заявителите им е указано, че е необходимо да представи транспортно-комуникационен план за вход-изход, съгласно т. 2.2 от заповед № РА50-254/31.03.2020г. на главния архитект на СО.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[13]/17.06.2021г. за внасяне на допълнителни документи е представено мотивирано предложение за транспортен достъп и Од към ПУП – ПРЗ, съгласувано с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ към Столична община от дата 08.06.2021г., положително становище рег. № Од 433200-62005/09.06.2021г. на отдел „Пътна полиция“ КЪМ Столична дирекция на вътрешните работи

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1187-[14]/10.09.2021г. проекта е изпратен на кмета на район „Банкя“ за обявяване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН21-ГР00-97/5/02.03.2022г. (вх. № САГ17-ГР00-1189-[15]/08.03.2022г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ проекта за ПУП е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения, предложения и искания.

Проектът за ПУП е проверен служебно като е установено, че няма данни за регулационната основа използвана при изработването на проекта по отношение на бордюрната линия.

С решение № 3770 от 29.05.2015г. на АССГ е отменена заповед № РД-09-50-208/25.03.2004г. на главния архитект на София в частта на улица от о.т. 35 до о.т. 35г., като преписката е предадена на ГИС-София за отразяване.

Съгласно становище на Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ към НАГ-СО от дата 25.03.2022 г. с писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[16]/04.04.2022 г. на директор дирекция „Териториално планиране“, проектът за ПУП е върнат в район „Банкя“ за досъобщаване на собствениците на ПИ с идентификатор 02659.2190.1136 по КККР на гр. Банкя.

Съгласно писмо изх. № РБН22-ГР00-65/3/09.06.2022 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ17-ГР00-1189-[17]/09.06.2022 г.) на кмета на район „Банкя“ проектът е досъобщен като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

По преписката са представени становища от отделите към НАГ-СО.

Представено е становище на Дирекция „ПНО“, НАГ-СО.

Проектът за ПУП – План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2190.907 с цел създаване на УПИ ХХІ-907 „за ЖС“ по имотни граници за имота по кадастрална карта и свързаното с това изменение на контактен УПИ ХІІ-147, кв. 8 и план за улична регулация от о.т. 17в – о.т. 34е (нова) до о.т. 34ж (нова) и създаване на задънена улица от о.т. 34ж (нова) до о.т. 34з (нова) с цел осигуряване на транспортен достъп до имота, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“, е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т. 4 от протокол № ЕС-Г-47/19.07.2022 г., със служебно предложение „Да се представи актуална скица за ПИ с идентификатор 02659.2190.907, издадена от СГКК-гр. София, съгласно т. 2.3 от заповед № РА50-254/31.03.2020 г. на Главния архитект на СО. Да се премахне изчертаната в проекта бордюрна линия между о.т. 35 и о.т. 17в и да се предвиди такава само в зоната на кръстовище при о.т. 17в, във връзка с регламентиране на транспортния достъп до нов УПИ ХХІ-907 „за ЖС“. В матрицата на проекта за ПУП – ПРЗ да се добави максимална кота било. Записката да се авторизира от проектантите с печат и подпис. Да се добавят щриховките. Приема проекта. След изпълнение на служ. предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[18]/02.08.2022 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-1189-[19]/22.08.2022 г. са представени: скица № 15-918107/15.08.2022 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София; обяснителна записка авторизирана от двамата проектантите и коригиран проект за ПУП – ПРЗ и ИПУР, с който са изпълнени служебните предложения на ОЕСУТ.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – Елена Сакъзова като собственик на част от поземлен имот с планоснимачен

№ 278 съгласно нотариален акт № 145, том IV, дело № 773/1986 г., попадащ в границите на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 по КККР, съгласно представената комбинирана скица за пълна или частична идентичност от 09.10.2019 г., изготвена от правоспособно лице.

Представено е съгласие от собственика на ПИ с идентификатори 02659.2190.1135 и 02659.2190.1132 – Васил Драганов, да осигури транспортен достъп до новия УПИ през собствените си имоти, за което е представена заверена декларация и заверено пълномощно за заявителката.

Действащите подробни устройствени планове за територията са одобрени със Заповед № РД-50-09-285/19.05.1987 г. на Главния архитект на София; Заповед № РД-09-50-208/25.03.2004 г. на Главния архитект на София – отменена с решение № 3770 от 29.05.2015 г. по адм. дело № 12548/2014 г., АССГ в частта за откриване на улица от о.т. 35 до о.т. 35г.; Заповед № РД-09-50-641/30.05.2009 г. на главния архитект на СО; Решение № 81 по Протокол № 5 от 17.12.2015 г. на СОС и Заповед № РД50-77/20.09.2019 г. на Главния архитект на район „Банкя“.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № КД-14-104 от 16.08.2013 г. от Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и Заповед № 18-12457/27.11.2019 г. за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри на началника на СГКК – гр. София.

Проектът за ПУП е изработен върху влязла в сила кадастрална карта одобрена със заповед № КД-14-104 от 16.08.2013 г. от Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и Заповед № 18-12457/27.11.2019 г. за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри на началника на СГКК – гр. София, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

С ПУП се цели урегулиране на поземления имот и предвиждане на нискоетажно застрояване, във връзка с което се одобрява план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр. Банкя за обособяване на нов УПИ ХХІ-907 от кв. 8 с предназначение „за жилищно строителство“ по границите на имота в кадастрална карта, без частта под улица.

Предвид горното за одобряване на ПУП-ПР е налице основание по чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

По действащия ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона „Вилна зона“ (Жв).

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ е „за жилищно строителство“, което отговаря на ОУП на СО и на устройствена категория по т. 8 (Жв) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С ПУР се предвижда продължаване на улица от о.т. 17в до о.т. 34ж (нова) и създаване на задънена улица от о.т. 34ж (нова) до о.т. 34з (нова) с цел осигуряване на транспортен достъп до новосъздадения УПИ.

За изменението на плана за уличната регулация е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новосъздадения УПИ е предвидено да се осигури по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Създаването на новия УПИ по правилата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ налага изменение на регулационна граница със съседен УПИ ХІІ-147 от кв. 8 за

привеждането ѝ в съответствие с имотната граница на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 от действащата кадастрална карта на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Останалите граници и предназначението на този УПИ не се променя, тъй като в настоящото производство няма искане за това от собствениците му. Относно съседен УПИ XI-865 необходимостта от изменение на общата регулационна граница е отпаднала с одобряване на Заповед № РД-50-77/20.09.2019 г. на Главния архитект на район „Банкя“ за привеждане на регулационните граници в съответствие с кадастралните.

С плана за застрояване в нов УПИ XXI-907 се предвижда изграждане на нова жилищна сграда, разположена свободно, като начин на застрояване, и указана като ниско по характер застрояване, с макс. височина до 8,50 м (2 ет.).

Проектът за ПЗ е изработен при спазване нормите на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ относно дълбочината на основното застрояване, както и на чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през улица.

Предвид горното с проекта за ПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

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

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

С плана за улична регулация се предвижда отчуждаване на имоти – частна собственост, поради което и на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 17, ал. 1, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-47/19.07.2022г., т. 4 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

19.10.2022 г.

X **АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНИФО“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Н. Козарова – ст. експерт в отдел „УП“

Арх. С. Тодорова – ст. експерт в отдел „УП“



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 Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2190.907 с цел създаване на УПИ ХХІ-907 „за ЖС“ по имотни граници за имота по кадастрална карта и свързаното с това изменение на контактен УПИ ХІІ-147, кв. 8 и план за улична регулация от о.т. 17в – о.т. 34е (нова) до о.т. 34ж (нова) и създаване на задънена улица от о.т. 34ж (нова) до о.т. 34з (нова) с цел осигуряване на транспортен достъп до имота, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“.

Мотиви:

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1189/02.06.2017 г. от Елена Сакъзова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр. Банкя и изменение на план за регулация (ИПР) за създаване на задънена улица с цел осигуряване на транспортен достъп до новосъздадения УПИ, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение с обяснителна записка, препис от нотариален акт № 145, том IV, дело № 773 от 07.08.1986 г.; скица № 59101/29.08.2012 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София; нотариален акт № 146, том IV, дело № 774 от 07.08.1986 г.; скица № 15-486766/06.10.2016 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1132, издадена от СГКК – гр. София; скица № 15-486773/06.10.2016г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1135, издадена от СГКК – гр. София; декларация за съгласие за осигуряване на транспортен достъп; пълномощно – 1 брой; удостоверение за родствени връзки – 1 брой; скица № 746/08.01.2014г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.867, издадена от СГКК – гр. София и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са предоставени за становище по отдели:

„Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ – КТ и ИМ и „Правно-нормативно обслужване“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[1]/04.10.2017 г. на заявителя е указано, че е необходимо да представи допълнителни документи.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[2]/22.03.2019г. за внасяне на допълнителни документи са представени: препис от нотариален акт № 145, том IV, дело № 773/1986г.; нотариален акт № 145, том IV, дело № 773 от 07.08.1986 г.; нотариален акт № 130, том V, дело № 1202 от 05.11.1959 г.; скица № 15-487836/05.10.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадена от СГКК – гр. София; скица № 15-487830/05.10.2017г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1132, издадена от СГКК – гр. София; скица № 15-487833/05.10.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1135, издадена от СГКК – гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; мотивирано предложение за ИПР и ПРЗ и декларация от Васил Драганов, заверена от завеждащ консулска служба във Вашингтон.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[3]/15.07.2019г. за внасяне на допълнителни документи е представено цветно мотивирано предложение за ПРЗ за ПИ с идентификатор 02659.2190.907, план за улична регулация за създаване на задънена улица от о.т. 17в до о.т. 34е (нова) и изменение на плана за регулация на контактни УПИ XI-146 и УПИ XII-147, кв. 8, м. „в.з. Градоман“; задание за изработване на ПУП по смисъла на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ, съставено от заявителя; цветно копие от комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и генерално пълномощно от Васил Драганов.

Мотивираното предложение заедно с представените писмени доказателства са разгледани от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ със становище.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[4]/30.09.2019г. на заявителя е указано, че е необходимо да представи допълнителни документи съгласно становище на отдел „ГКД“.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[5]/09.10.2019г. за внасяне на допълнителни документи е представена комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР с отразени имотни граници на ПИ 270 и 278, нанесени в кадастралната основа на регулационния план, одобрен със Заповед № 1331/20.05.1964 г. и в к.л. 6 и 8 от кадастрален план на град София около 1950 г., имотни граници по действаща кадастрална карта, регулационни граници от плана от 1987г. и регулационни граници от плана от 1964г., придружена с текстова обосновка.

С вх. № САГ17-ГР00-1189-[6]/28.11.2019 г. от Елена Сакъзова е заявено съгласие устройствената процедура да се процедира за ПИ с идентификатор 02659.2190.907 с площ от 1506 кв.м. по действащата кадастрална карта съгласно скица, издадена от СГКК-София.

Служебно по преписката е приложена Заповед № РД-50-77/20.09.2019 г. на Главния архитект на район „Банкя“ за ИПР на УПИ XI-146, създаване на нови УПИ XI-865 и УПИ X-146, кв. 8, м. „в.з. Градоман“.

Със заповед № РА50-254/31.03.2020 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ), план за улична регулация (ПУР)

и изменение на плана за регулация (ИПР) при териториален обхват – поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр. Банкя, продължаване на улица от о.т. 17в-о.т. 34е (нова), УПИ XII-147, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[7]/09.04.2020г. заповедта заедно с мотивираното предложение са изпратени до района за съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РВН20-ГР00-98/1/04.12.2020г. (вх. САГ17-ГР00-1189-[10]/04.12.2020г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, заповедта на главния архитект за разрешаване на устройствена процедура е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили жалби, приложено е съобщение № РВН20-ГР00-98/05.11.2020г. и констативни протоколи – 2 броя.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[11]/23.02.2021г. е представен проект за ПУП – ПРЗ и ИПР с обяснителна записка.

Към проекта са представени: становище изх. № 15442-860/03.02.2021г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София, в което е удостоверено, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; удостоверение № 25-174704/27.07.2020г. за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София, в което е удостоверено, че на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г., СГКК – гр. София съгласува проекта за ПУП; геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност, заедно с експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, изготвена от ланд. арх. Биляна Иванова, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 12.10.2020г., съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[12]/26.04.2021г. на заявителите им е указано, че е необходимо да представи транспортно-комуникационен план за вход-изход, съгласно т. 2.2 от заповед № РА50-254/31.03.2020г. на главния архитект на СО.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1189-[13]/17.06.2021г. за внасяне на допълнителни документи е представено мотивирано предложение за транспортен достъп и ОД към ПУП – ПРЗ, съгласувано с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ към Столична община от дата 08.06.2021г., положително становище рег. № ОД 433200-62005/09.06.2021г. на отдел „Пътна полиция“ КЪМ Столична дирекция на вътрешните работи

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1187-[14]/10.09.2021г. проекта е изпратен на кмета на район „Банкя“ за обявяване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РВН21-ГР00-97/5/02.03.2022г. (вх. № САГ17-ГР00-1189-[15]/08.03.2022г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ проекта за ПУП е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения, предложения и искания.

Проектът за ПУП е проверен служебно като е установено, че няма данни за регулационната основа използвана при изработването на проекта по отношение на бордюрната линия.

С решение № 3770 от 29.05.2015г. на АССГ е отменена заповед № РД-09-50-208/25.03.2004г. на главния архитект на София в частта на улица от о.т. 35 до о.т. 35г., като преписката е предадена на ГИС-София за отразяване.

Съгласно становище на Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ към НАГ-СО от дата 25.03.2022 г. с писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[16]/04.04.2022 г. на директор дирекция „Териториално планиране“, проектът за ПУП е върнат в район „Банкя“ за досъобщаване на собствениците на ПИ с идентификатор 02659.2190.1136 по КККР на гр. Банкя.

Съгласно писмо изх. № РБН22-ГР00-65/3/09.06.2022 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ17-ГР00-1189-[17]/09.06.2022 г.) на кмета на район „Банкя“ проектът е досъобщен като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

По преписката са представени становища от отделите към НАГ-СО.

Представено е становище на Дирекция „ПНО“, НАГ-СО.

Проектът за ПУП – План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2190.907 с цел създаване на УПИ ХХІ-907 „за ЖС“ по имотни граници за имота по кадастрална карта и свързаното с това изменение на контактен УПИ ХІІ-147, кв. 8 и план за улична регулация от о.т. 17в – о.т. 34е (нова) до о.т. 34ж (нова) и създаване на задънена улица от о.т. 34ж (нова) до о.т. 34з (нова) с цел осигуряване на транспортен достъп до имота, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“, е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т. 4 от протокол № ЕС-Г-47/19.07.2022 г., със служебно предложение „Да се представи актуална скица за ПИ с идентификатор 02659.2190.907, издадена от СГКК-гр. София, съгласно т. 2.3 от заповед № РА50-254/31.03.2020 г. на Главния архитект на СО. Да се премахне изчертаната в проекта бордюрна линия между о.т. 35 и о.т. 17в и да се предвиди такава само в зоната на кръстовище при о.т. 17в, във връзка с регламентиране на транспортния достъп до нов УПИ ХХІ-907 „за ЖС“. В матрицата на проекта за ПУП – ПРЗ да се добави максимална кота било. Записката да се авторизира от проектантите с печат и подпис. Да се добавят щриховките. Приема проекта. След изпълнение на служ. предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1189-[18]/02.08.2022 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-1189-[19]/22.08.2022 г. са представени: скица № 15-918107/15.08.2022 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София; обяснителна записка авторизирана от двамата проектантите и коригиран проект за ПУП – ПРЗ и ИПУР, с който са изпълнение служебните предложения на ОЕСУТ.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – Елена Сакъзова като собственик на част от поземлен имот с планоснимачен № 278 съгласно нотариален акт № 145, том IV, дело № 773/1986 г., попадащ в границите на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 по КККР, съгласно представената

комбинирана скица за пълна или частична идентичност от 09.10.2019 г., изготвена от правоспособно лице.

Представено е съгласие от собственика на ПИ с идентификатори 02659.2190.1135 и 02659.2190.1132 – Васил Драганов, да осигури транспортен достъп до новия УПИ през собствените си имоти, за което е представена заверена декларация и заверено пълномощно за заявителката.

Действащите подробни устройствени планове за територията са одобрени със Заповед № РД-50-09-285/19.05.1987 г. на Главния архитект на София; Заповед № РД-09-50-208/25.03.2004 г. на Главния архитект на София – отменена с решение № 3770 от 29.05.2015 г. по адм. дело № 12548/2014 г., АССГ в частта за откриване на улица от о.т. 35 до о.т. 35г.; Заповед № РД-09-50-641/30.05.2009 г. на главния архитект на СО; Решение № 81 по Протокол № 5 от 17.12.2015 г. на СОС и Заповед № РД50-77/20.09.2019 г. на Главния архитект на район „Банкя“.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № КД-14-104 от 16.08.2013 г. от Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и Заповед № 18-12457/27.11.2019 г. за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри на началника на СГКК – гр. София.

Проектът за ПУП е изработен върху влязла в сила кадастрална карта одобрена със заповед № КД-14-104 от 16.08.2013 г. от Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и Заповед № 18-12457/27.11.2019 г. за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри на началника на СГКК – гр. София, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

С ПУП се цели урегулиране на поземления имот и предвиждане на нискоетажно застрояване, във връзка с което се одобрява план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр. Банкя за обособяване на нов УПИ ХХІ-907 от кв. 8 с предназначение „за жилищно строителство“ по границите на имота в кадастрална карта, без частта под улица.

Предвид горното за одобряване на ПУП-ПР е налице основание по чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

По действащия ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона „Вилна зона“ (Жв).

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ е „за жилищно строителство“, което отговаря на ОУП на СО и на устройствена категория по т. 8 (Жв) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С ПУР се предвижда продължаване на улица от о.т. 17в до о.т. 34ж (нова) и създаване на задънена улица от о.т. 34ж (нова) до о.т. 34з (нова) с цел осигуряване на транспортен достъп до новосъздадения УПИ.

За изменението на плана за уличната регулация е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новосъздадения УПИ е предвидено да се осигури по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Създаването на новия УПИ по правилата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ налага изменение на регулационна граница със съседен УПИ ХІІ-

147 от кв. 8 за привеждането ѝ в съответствие с имотната граница на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.907 от действащата кадастрална карта на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Останалите граници и предназначението на този УПИ не се променя, тъй като в настоящото производство няма искане за това от собствениците му. Относно съседен УПИ XI-865 необходимостта от изменение на общата регулационна граница е отпаднала с одобряване на Заповед № РД-50-77/20.09.2019 г. на Главния архитект на район „Банкя“ за привеждане на регулационните граници в съответствие с кадастралните.

С плана за застрояване в нов УПИ XXI-907 се предвижда изграждане на нова жилищна сграда, разположена свободно, като начин на застрояване, и указана като ниско по характер застрояване, с макс. височина до 8,50 м (2 ет.).

Проектът за ПЗ е изработен при спазване нормите на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ по отношение на изискването се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ относно дълбочината на основното застрояване, както и на чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през улица.

Предвид горното с проекта за ПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

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

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

С плана за улична регулация се предвижда отчуждаване на имоти – частна собственост, поради което и на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

Правно основание за приемане на решението: § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 17, ал. 1, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-47/19.07.2022г., т. 4 от дневния ред.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XII-147, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“, по кафявите и зелени линии, цифри, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект;
2. План за регулация на ПИ с идентификатор 02659.2190.907 по КККР на гр. Банкя, за създаване на нов УПИ XXI-907 „за ЖС“, кв. 8 и план за улична регулация от о.т. 17в – о.т. 34е (нова) – о.т. 34ж (нова) и задънена улица от о.т. 34ж (нова) до о.т. 34з (нова), м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“, по червените и сини линии, цифри, текст и букви, съгласно приложения проект;
3. План за застрояване за нов УПИ XXI-907 „за ЖС“, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява 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.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението и одобрения проект за 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“ в Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към 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

Дирекция
нормативно
Направление
градоустройство"

Директор на
„Правно-
обслужване“
към
„Архитектура и

13.10.2022 г.

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНО

Съгласували:

урб. Златко Терзиев /Директор на дирекция „ТП“/

арх. Кристиан Мисирджиев /Началник отдел „УП“/

Изготвил:

инж. Надежда Козарова /Старши експерт в отдел „УП“/

арх. Стела Тодорова /Старши експерт в отдел „УП“/