



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 59

на Столичния общински съвет

от 30.01.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация на УПИ I-„за балнеоложки комплекс” от кв.58, за образуване на нови УПИ XXX-86,87,124,2753 „за медико-социални нужди, общ. обсл. и ЖС“, УПИ XXXI-2753 „за общ. обсл. и ЖС“, нов остатъчен УПИ I-„за балнеоложки комплекс” и изменение на контактен УПИ V-1694 от кв.58а, м. „гр. Банкя“ и изменение на плана за улична регулация на задънена улица при о.т.197а и между о.т.221 и о.т.222, м. „гр. Банкя“ за промяна профила на улицата, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община (НАГ-СО) е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-1382/18.06.2019 г. от „Резиденции Запад” ЕООД, Константин Миков и Яна Микова с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ I-„за балнеоложки комплекс”, кв.58, м. „гр. Банкя - център” в обхвата на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 02659.2195.2753, 02659.2195.86, 02659.2195.87 и част от ПИ с идентификатор 02659.2195.124 по КККР на гр. Банкя, с цел образуване на нови УПИ XXX-86,87,124,2753 и УПИ XXXI-2753, кв. 58а, м. „гр. Банкя - център”, район „Банкя”.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-1382-(2)/13.03.2020 г. кметът на район „Банкя” е изразил становище по мотивираното предложение, че е целесъобразно уличната регулационна линия да бъде приведена в съответствие с изградената на място улица в участъка от о.т.221 до о.т.222, като е приложено ново мотивирано предложение.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1382-(4)/02.06.2020 г. от „Резиденции Запад” ЕООД е представено ново мотивирано предложение за ИПР с включено изменение на плана за улична регулация.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са предоставени за становище на отделите в НАГ-СО.

Със Заповед № РА50-542/01.07.2020 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация (ИПР) в териториален обхват: УПИ

I-,за балнеоложки комплекс”, кв. 58, м. „гр. Банкя - център”, изменение на улична регулация от о.т.221 до о.т.222, в обхвата на ПИ с идентификатори 02659.2195.2753, 02659.2195.86, 02659.2195.87 и част от 02659.2195.124 по КKKP, район „Банкя”.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-1382-(6)/18.08.2020г. е удостоверено, че заповедта на главния архитект за разрешаване изработване на проект за ПУП е разгласена на заинтересованите лица по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявления вх. № САГ19-ГР00-1382-(7)/28.09.2020 г. и № САГ19-ГР00-1382-(8)/07.10.2020г. е представен за одобряване проект за ПУП с обяснителна записка и удостоверение № 25-244583/06.10.2020 г. за приемане на проект за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри на основание чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. СГКК-София съгласува проекта за ПУП.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1382-(9)/03.12.2020г. на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът е изпратен на кмета на район „Банкя” за съобщаване на заинтересованите лица. С писмо вх. № САГ19-ГР00-1382-(10)/10.06.2021 г. е удостоверено, че проектът за ПУП е обявен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок е постъпило едно възражение с вх. № РБН20-ГР00-117-(5)/08.02.2021 г. от собственика на ПИ с идентификатор 02659.2195.2669.

Със заявления вх. № САГ19-ГР00-1382-(11)/30.11.2021 г. и № САГ19-ГР00-1382-(12)/15.12.2021 г. е представен преработен проект за ПУП - ИПР на УПИ I-,за балнеоложки комплекс“, за образуване на нови УПИ ХХХ-86,87,124,2753 „за медико-социални нужди, общ. обслужване и ЖС”, УПИ ХХХI-2753 „за общ. обслужване и ЖС” и УПИ I-,за балнеоложки комплекс” от кв.58 и свързаното с това изменение на задънена улица при о.т.197а, УПИ III-517, УПИ V-1694 и ИПУР между о.т.221 и о.т.222, район „Банкя“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1382(13)/17.02.2022 г. преработеният проект е изпратен на кмета на район „Банкя“ за съобщаване по реда на чл.128, ал.11 от ЗУТ. С писмо вх. № САГ19-ГР00-1382-(14)/20.05.2022 г. кметът на район „Банкя” е удостоверил, че проектът е съобщен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок е постъпило едно възражение вх. № РБН22-ГР00-24-(1)19.04.2022 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1382-(16)/01.03.2023 година е представен прецизиран проект за ПУП, изработен върху актуална кадастрална карта.

Проектът и постъпилото възражение са разгледани на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т.16 от протокол № ЕС-Г-26/28.03.2023 г., както следва: не уважава постъпилото възражение вх. № РБН20-ГР00-117-[5]/08.02.2021г. от собственик на УПИ VI-1695, кв. 58а, м. „гр. Банкя”, с което се възражава,

че не е предвиден план за застрояване на нов УПИ XXXI-2753 „за общ. обслужване и ЖС“. Със заповедта за разрешаване на градоустройствена процедура, по искане на заявителите е разрешено изработване на проект за ПУП-ИПР, с който не се компрометира действащия ПЗ, предвиждащ потвърждаване на съществуваща сграда в УПИ I-„за балнеоложки комплекс“. Застрояване в новообразувани УПИ може да се регламентира с последваща процедура, в съответствие с устройствените показатели на зона „Оз1“ и изискванията на раздел IV от ЗУТ. Направени са служебни предложения: да се представи предварителен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ. В графичната и текстовата част на проекта новите УПИ да се опишат в местност по регулация „гр. Банкя“ - в съответствие с действащите планове за контактната територия. Приема проекта. След изпълнение на служебните предложения предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

В изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ, със заявление вх. № САГ19-ГР00-1382-(17)/25.04.2023 г. е представен прецизиран проект за ПУП, предварителен договор за замяна на недвижими имоти по чл.15, ал.3 от ЗУТ от 24.03.2023 г. с нотариално заверени подписи и удостоверение № 25-122899-24.04.2023 г. за приемане на проект за изменение на КККР.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-1382-(24)/18.10.2024 г. на зам.-кмета на СО е представен предварителен договор с № СОА24-ДГ61-30/14.10.2024 г. по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е подадено от заинтересувани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от „Резиденции Запад“ ЕООД, Константин Миков и Яна Микова, които съгласно приложените нотариални актове се легитимират като собственици на ПИ с идентификатори 02659.2195.2753, 02659.2195.86 и 02659.2195.87 - предмет на разработката. Налице е съгласие и на кмета на СО по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2195.124.

Кадастралната карта за територията е одобрена със Заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Разработката попада в обхвата на действащия ЗРКП на м. „гр. Банкя“, одобрен със Заповед № 4200/26.07.1977 г. на председателя на Комитета по архитектура и благоустройство, заповед № РД-50-09-357/24.08.1983 г. на началник УАГ, заповед № РД-09-50-784/28.07.2005 г. на главния архитект на София, частично отменена с решение от 25.08.2014 г. по адм. дело № 03508 по описа за 2006 г. на СГС, влязло в сила на 19.05.2016 г.

С проекта за ПУП се предвижда изменение на план за регулация на УПИ I-, „за балнеоложки комплекс” от кв.58, в обхвата на ПИ с идентификатори 02659.2195.2753, 02659.2195.86, 02659.2195.87 и част от 02659.2195.124 по КККР - общинска собственост, за образуване на нови УПИ XXX-86,87,124,2753 „за медико-социални нужди, общ. обсл. и ЖС“, УПИ XXXI-2753 „за общ. обсл. и ЖС“, нов остатъчен УПИ I-, „за балнеоложки комплекс” и изменение на контактен УПИ V-1694 от кв.58а, м. „гр. Банкя“. В останалата си част УПИ I-, „за балнеоложки комплекс” запазва границите и функционалното си предназначение по действащ подробен устройствен план.

Изменя се плана за улична регулация на задънена улица при о.т.197а и улица между о.т.221 и о.т.222, м. „гр. Банкя“ за промяна профила на улицата, което засяга част от имотите на заявителите.

За одобряване на проекта за ИПР е налице основание по чл.15, ал.1, изр.2, във връзка с чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ - промяна в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът и съгласие на лицата по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ относно промяната в регулационните граници, отреждането и предназначението на новообразуваните УПИ.

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

За одобряването на УПИ XXX-86,87,124,2753 „за медико-социални нужди, общ. обсл. и ЖС“ е представен предварителен договор за замяна на собственост върху недвижими имоти по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ от 24.03.2023 г. с нотариално заверени подписи и предварителен договор с № СОА24-ДГ61-30/14.10.2024 г. по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община имотите - предмет на плана попадат в устройствена зона „Зона за общественослужващи дейности и озеленяване в градския район” (Оз1), съгласно т.16 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Предвид горното, проектът за ПУП не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените 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 ИПР и ИПУР от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ. Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти- частна собственост за изграждане на обект - публична общинска собственост - улица.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и ал.7 от ЗОС, чл.129, ал.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, ал.1, т.1 и т.2 и ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ, чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, устройствена категория по т.16 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол № ЕС-Г-26/28.03.2023 г., т.16 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

Изменение на план за регулация на УПИ I-„за балнеоложки комплекс” от кв.58, в обхвата на ПИ с идентификатори 02659.2195.2753, 02659.2195.86, 02659.2195.87 и част от 02659.2195.124 по КККР, за образуване на нови УПИ XXX-86,87,124,2753 „за медико-социални нужди, общ. обсл. и ЖС“, УПИ XXXI-2753 „за общ. обсл. и ЖС“, нов остатъчен УПИ I-„за балнеоложки комплекс” и изменение на контактен УПИ V-1694 от кв.58а, м. „гр. Банкя“ и изменение на плана за улична регулация на задънена улица при о.т.197а и между о.т.221 и о.т.222, м. „гр. Банкя“, район „Банкя”, по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

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 одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (nag.sofia.bg) на основание чл.129, ал.5 от ЗУТ.

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

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

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 30.01.2025 г., Протокол № 29, точка 21 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК08-4205/11/29.11.2024 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров