



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 189

на Столичния общински съвет

от 16.05.2024 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 02659.2190.913, 02659.2190.914 и 02659.2190.915 по КККР, за създаване на нови УПИ XVI-914,915 „за ЖС“ и УПИ XVII-913 „за ЖС“, кв.8, м. „в.з. Градоман“, ИПУР между о.т.35г и о.т.35д и създаване на улица от о.т.34ж до о.т.86 (нова), район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ17-ГР00-2654/24.11.2017г. от Анелия Христова, Ивайло Христов, Венцислава Вълва и Елеонора Съйкова, чрез Весела Стайкова - упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 02659.2190.913, 02659.2190.914 и 02659.2190.915 по КККР на гр. Банкя, с цел създаване на нови урегулирани поземлени имоти, и изменение на план за улична регулация (ИПУР) за създаване на нова улица, кв. 8, м. "в.з. Градоман", район "Банкя".

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-153/27.02.2020 г. на главния архитект на СО.

С писмо с изх. № САГ17-ГР00-2654-[11]/10.03.2020 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Банкя“ за разгласяване по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-2654-[12]/18.05.2020 г. от кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2654-[16]/18.10.2021 г. от Весела Стайкова - упълномощено лице, е внесен проект за подробен устройствен план - ПРЗ за ПИ с идентификатори 02659.2190.913, 02659.2190.914 и 02659.2190.915 по КККР, за създаване на нови УПИ XVI-914,915 „за ЖС“ и УПИ XVII-913 „за ЖС“, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, ИПУР между о.т. 35г и о.т. 35д и създаване на улица от о.т. 34ж до о.т. 86 (нова), район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към проекта за ПУП са представени: съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 13.07.2021 г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ГУ-3680/05.07.2021 г.; документация по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО - геодезическо заснемане и експертна оценка, заверени от компетентния орган на 19.08.2021 г., с условие дървета № 5 и 6 да се компенсират в съотношение 1:1.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2654-[17]/19.11.2021 г. по преписката е приложено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР на основание чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

С писмо с изх. № САГ17-ГР00-2654-[18]/17.12.2021 г. проектът за ПРЗ и ИПУР е изпратен до кмета на район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-2654-[19]/18.10.2023 г. ПУП е върнат от района след проведените процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-90/28.11.2023 г., т. 2 от дневния ред, със служебни предложения за корекция и представяне на допълнителни документи.

С писмо с изх. № САГ17-ГР00-2654-[20]/28.12.2023 г. копие от протокола е изпратено до заявителите за сведение и изпълнение.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2654-[21]/23.02.2024 г. са внесени коригирани проекти за ПУП.

С писмо с изх. № САГ17-ГР00-2654-[22]/26.02.2024 г. заявителите са уведомени, че не са изпълнени всички служебни предложения на ОЕСУТ, като са дадени и допълнителни указания за отстраняване на констатирани технически забележки в чертежите.

Във връзка с горното, със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2654-[23]/13.03.2024 г. по преписката са внесени коригирани проекти, както и становище на Директора на РИОСВ - София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредба за ОС.

С писмо с изх. №САГ17-ГР00-2654-[24]/20.03.2024 г. възложителите са информирани, че все още не са отстранени всички забележки, описани в протокола на ОЕСУТ и предходното писмо.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2654-[25]/08.04.2024 г. са представени коригирани чертежи в изпълнение на гореописаното.

Служебно по преписката е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ, а именно от Анелия Христова и Ивайло Христов - съсобственици на ПИ с идентификатори 02659.2190.914 и 02659.2190.915 по КККР, и Венцислава Вълва и Елеонора Съйкова - съсобственици на ПИ с идентификатор 02659.2190.913 по КККР, което се установява от представените документи за собственост и скици, издадени от СГКК-гр. София.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповед № РД-50-09-285/19.05.1987г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-208/25.03.2004 г. на главния архитект на София, 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 Решение № 3770 от 29.05.2015 г. на Административен съд - София, с което отменя заповед № РД-09-50-208/25.03.2004 г. на главния архитект на София в частта, с която е одобрен изменение на плана за регулация на местност „в.з. Градоман“, кв.8, откриване на улица от о.т 35 до о.т. 35г., и Решение № 855 по протокол № 65/10.11.2022 г. на СОС.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. от Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

С проекта за план за регулация се предвижда първоначално урегулиране на ПИ с идентификатори 02659.2190.913, 02659.2190.914 и 02659.2190.915 по КККР, като първият се урегулира в условията на чл.17, ал.1 от ЗУТ, а другите два - в условията на чл.17, ал.2, т.3 от ЗУТ. Създават се нов УПИ XVII-913 „за ЖС“, урегулиран по външните имотни граници на ПИ 02659.2160.913 по КККР, с изключение на частта в улична регулация, и нов УПИ XVI-914, 915 „за ЖС“ - по външните граници на ПИ с идентификатори 02659.2190.914 и 02659.2190.915 по КККР, извън частите в улична регулация, кв.8, м. „в.з. Градоман“.

Предвид обстоятелството, че имотите в състава на нов УПИ XVI-914, 915 „за ЖС“ са собственост на едни и същи лица за одобряване на ПР не се изисква предварителен договор по смисъла на чл.17, ал.3 от ЗУТ.

С оглед осигуряване на транспортен достъп до новосъздадените урегулирани имоти се изменя уличната регулация между о.т.35г и о.т.35д и се предвижда създаване на улица от о.т.34ж по нови о.т.80 - о.т.81 - о.т.82 - о.т.83 - о.т.84 - о.т.85 - о.т.86, район „Банкя“.

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

За одобряване на проекта за ПУП-ПР е налице основание по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, а за ИПУР - основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване във всеки от новосъздадените УПИ XVI- 914,915 „за ЖС“ и УПИ XVII-913 „за ЖС“, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, се предвижда реализиране на нова жилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=8,5 м (3 ет.).

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл.34 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл.31, ал.4 и ал.5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между жилищни сгради в съседни УПИ през страничната регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, както и чл.32, ал.1 от ЗУТ, относно разстоянието между жилищните сгради през улица.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите-предмет на плана, попадат в устройствена зона „Вилна зона“ (Жв), съгласно т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която предназначението и предвиденото застрояване са допустими.

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта-сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПРЗ и ИПУР от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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 улица - обект на публичната общинска собственост.

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.110, ал.1, т.1, във връзка с чл.17, ал.1 и ал.2, т.3 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.34 от ЗУТ, чл.31, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.32, ал.1 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, устройствена зона по т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-90/28.11.2023 г., т.2 от дневния ред

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с идентификатори 02659.2190.913, 02659.2190.914 и 02659.2190.915 по КККР, за създаване на нови УПИ XVI-914,915 „за ЖС“ и УПИ XVII-913 „за ЖС“, кв.8, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“, по червените и сините линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация между о.т.35г и о.т.35д и създаване на улица от о.т.34ж по нови о.т.80 - о.т.81 - о.т.82 - о.т.83 - о.т.84 - о.т.85 - о.т.86, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“, по червените, сините, кафявите и зелените линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нови УПИ XVI-914,915 „за ЖС“ и УПИ XVII-913 „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 /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

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

Решението и 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“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда 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 16.05.2024 г., Протокол № 10, точка 17 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-3635/24.04.2024 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров