



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 280

на Столичния общински съвет

от 27.04.2023 година

За одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XVI-„за парк“ за образуване на нов УПИ XIV-1237 „за ЖС“ за частта на ПИ с идентификатор 02659.2190.1237 по КККР на гр. Банкя, попадаща в устройствена „Жм2“, и план за застрояване (ПЗ) на нов УПИ XIV-1237 „за ЖС“, кв.21а, м. „кв.Градоман“, Район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-1273/05.06.2019 г. от Симеон Лазаров с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XVI „за парк“ в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2190.1237 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) с цел създаване на урегулиран поземлен имот (УПИ) за имота по кадастрална карта и план за застрояване (ПЗ) за новообразуван УПИ от кв.21а, м. „кв.Градоман“, Район „Банкя“.

Към заявлението са приложени: нотариален акт № 100, том XIV, дело № 2863/1992 г.; скица № 15-652852/28.12.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1237, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр.София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР и скица с мотивирано предложение за ИПРЗ.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са предоставени за становище на отделите към НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ - ИМ, КТ и „Правно-нормативно обслужване“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1273-[1]/05.08.2020 г. до заявителя са дадени указания, че е необходимо да се представи комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съдържаща границите на ПИ с идентификатор 02659.2190.1237 по кадастрална карта и границите на дворно място с площ 1000 кв.м., представляващо реална част от имот с пл. № 300 в кв.21 по плана на кв.Градоман - съгласно документ за собственост.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1273-[2]/05.08.2020 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на Район „Банкя” за становище, както и за информация по прилагането на ПУП и започнала ли е процедура по отчуждаване на имота.

Във връзка с горното, кметът на Район „Банкя” е представил становище с писмо изх. № РБН20-ГР00-75/1/18.09.2020 г. (регистрирано в НАГ с вх. № САГ19-ГР00-1273-[3]/21.09.2020 г.).

Във връзка с повторно указателно писмо изх. № САГ19-ГР00-1273-[4]/16.02.2021 г., със заявление вх. № САГ19-ГР00-1273-[5]/09.04.2021 г. е представена комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Със заповед № РА50-416/28.06.2021 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и план за застрояване в териториален обхват: УПИ XVI-„за парк”, кв. 21а, м. „кв. Градоман”, ПИ с идентификатор 02659.2190.1237 по КККР на Район „Банкя”.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1273-[7]/02.07.2021 г. заповедта е изпратена до Район „Банкя“ за съобщаване по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН21-ГР00-64/1/23.08.2021 г. (вх.САГ19-ГР00-1273-[8]/23.08.2021 г. на НАГ-СО) на кмета на Район „Банкя”, заповедта на главния архитект за разрешаване на устройствена процедура е разгласена, като в законоустановения срок няма постъпили жалби.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1273-[9]/13.09.2021 г. е представено геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност заедно с експертна оценка на съществуващата растителност в имота, изготвена от ланд. арх.Биляна Иванова, заверена от Началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 07.10.2021 г. с условие: „Дървета с № 1 и 2 да не се засягат при бъдещо застрояване.“ Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1273-[10]/08.12.2021 г. е представен проект за ПУП с обяснителна записка, в съответствие с разрешението, дадено със заповед № РА50-331/24.04.2019 г. на главния архитект на СО.

Към проекта са представени: становище изх. № 1204270848/01.09.2021 г., заедно със съгласуван ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 123/31.08.2021 г.; удостоверение № 25-246283/23.08.2021 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1237 и сграда с идентификатор 02659.2190.1237.1, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София, в което е удостоверение, че на основание чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. СГКК - гр. София, съгласува проекта за ПУП.

Приложени са изходни данни с изх. № ТУ-4572/09.2021г. на „Софийска вода“ АД.

Със заявление вх. №САГ19-ГР00-1273-[11]/30.12.2021г. е представено съгласувателно становище изх. СКЗЗВ-02-327(1)/29.12.2021г. на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1273-[12]/26.01.2022 г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на Район „Банкя“ за обявяване на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН22-ГР00-15/1/22.03.2022 г. (вх. № САГ19-ГР00-1273-[13]/23.03.2022 г. на НАГ-СО) на кмета на Район „Банкя“ проектът за ПУП е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения, предложения и искания.

На основание заповед № РД-09-493/22.11.2022 г. на кмета на Район „Банкя“ е проведено обществено обсъждане на проекта за ПУП. Съгласно писмо № РБН22-ГР00-172-(2)/03.02.2023 г. на кмета на района в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Към писмото са приложени: заповед № РД-09-493/22.11.2022г., обявление, присъствени списъци 2 бр., протокол на РЕСУТ от 20.12.2022 г., четири бр. известия за доставяне.

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

По преписката са представени становища на отделите към НАГ-СО. Представено е становище на Дирекция „ПНО“, НАГ-СО.

Проектът за ПУП и приложените към него писмени доказателства е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по реда на чл.128, ал.8 от ЗУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-32/18.05.2022 г., т.16.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП - ИПРЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ - Симеон Лазаров като собственик на реална част от имот с пл. № 300 в кв. 21 по плана на кв.Градоман - съгласно документ за собственост, ПИ с идентификатор 02659.2190.1237 по КККР, съгласно приложените по административната преписка документ за собственост и скица.

Действащият подробен устройствен план за м. „кв. Градоман“ е одобрен със Заповед № 309/12.07.1976 г. на главния архитект на София, Заповед № 472/09.11.1980 г. на главния архитект на София и заповед № РА50-331/24.04.2019 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта на гр. Банкя е одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК и заповед № 18-8612/14.11.2017 г. на началник на СГКК - София за изменение на КККР.

С изработения проект за подробен устройствен план се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XVI-, „за парк“ от кв.21а с цел образуване на нов УПИ XIV-1237 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2190.1237 за частта, попадаща в устройствена зона „Жм2“. Частта от УПИ XVI-, „за парк“, която остава извън новообразувания УПИ XIV-1237 „за ЖС“, запазва функционалното си отреждане и останалите си граници по действащ ПУП.

По действащия ОУП на СО частта от имота, предмет на урегулиране, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т.6 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Урегулирането на новия УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ се обосновава от промяната в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е приет плана, с одобряване на кадастрална карта за територията и с приемането на ОУП на СО, съгласно който територията е предвидена като зона за жилищно застрояване.

Предвижданията на действащият ПУП в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2190.1237 „за парк“ се явява в противоречие с действащия ОУП на СО, поради което е налице основание за разрешаване изменението на ПУП по чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ - приемане на нов ОУП на СО и одобряване на кадастрална карта за територията, които промени в устройствените условия са настъпили след одобряване на предходния план за местността.

Зона „Жм2“ е извън устройствените зони по чл.10, ал.2 и ал.3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за парк“ не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, бр.31 от 10.04.2018 г.), поради което и на основание §28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

Предвид горното, за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изречение второ от ЗУТ във връзка чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2 т. 2 от ЗУТ за регулационно обособяване на нов УПИ по границите ПИ с идентификатор 02659.2190.1237 (с изключение на частта, попадаща в „Тзв“) и с отреждане за имота по кадастрална карта; чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ във връзка с § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО за промяна на предназначението на частта от имота с предназначение за парк според ПУП и в зона за жилищно строителство според ОУП.

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ отговаря на ОУП на СО (приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет) и на устройствена категория „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2). Във връзка с горното

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

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

Видно от проекта за план за застрояване и приложената към него обяснителна записка, в нов УПИ XIV-1237 „за ЖС“ се предвижда изграждането на нова сграда с жилищно предназначение на три нива, разположена свободно, като начин на застрояване и указана като ниско застрояване, като характер на застрояване, с височина до 10,0 м.

Застрояването се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, т. 1 и т. 2, ал. 4 и ал. 5 и чл.32 от ЗУТ.

С плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработване на ПУП от компетентен за това орган. Внесен е проект, който е съобщен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. Изпълнени са предписанията в разрешението. Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ. Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО и ЗУТ.

Предложеният проект е в съответствие с изискванията на материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им и е спазена процедурата по допускане и обявяване.

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

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

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове на МРРБ. Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С ИПР се изменя УПИ с предназначение „за парк“, поради което компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, §28, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствени категории по т. 6 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Протокол № ЕС-Г-32/18.05.2022 г., т. 16

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на м. „кв. Градоман“, кв. 21а, УПИ XVI-„за парк“ за образуване на нов УПИ XIV-1237 „за ЖС“ за частта на ПИ с идентификатор 02659.2190.1237 по КККР на гр. Банкя, попадаща в устройствена зона „Жм2“, кв. 21а, м. „кв.Градоман“, район „Банкя“, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и шрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на нов УПИ XIV-1237 „за ЖС“, кв. 21а, м. „кв. Градоман“, район „Банкя“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

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 27.04.2023 г., Протокол № 75, точка 21 от дневния ред,

по доклад № СОА23-ВК66-3723/07.04.2023 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев