



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) – План за регулация и застрояване, план-схеми по части: „Електроснабдяване“ и „Водоснабдяване и канализация“, план-схема „Вертикално планиране“, м. „Изгрев – изток“, район „Банкя“ в обхват: улица от о.т. 3 до о.т. 13, кв. 55, улица от о.т. 51 до о.т. 48, от о.т. 48 до о.т. 46, от о.т. 46 до о.т. 43, от кв. 40 – южната регулационна граница на УПИ XXXVII-252, XIV-2745, XIII-2745, улица от о.т. 38 до о.т. 30 и от о.т. 30 до о.т. 3; Изменение на план за регулация на м. „Изгрев – Изток“ (бивша местност „кв. Девети септември“), кв. 40, УПИ III-2426, VII-211,230,2422, кв. 41а, преномериране на УПИ II-206 и кв. 41, УПИ VI-2429,43.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е изработен проект за подробен устройствен план за м. „Изгрев – Изток“ по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

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

Проектът за ПУП на м. „Изгрев - 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. 124а, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

Със заповед № РД-09-50-1314/20.10.2011 год. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на ПУП - ПРЗ на м. „Изгрев - Изток“ чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

С договор № НАГ-1083/2011 г. „Айви проект“ ООД по реда на ЗОП е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Изгрев - Изток“.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С писмо изх. № ТП-92-00-42/29.05.2012 г. на проектанта е възложено преработка на проекта с цел съвместяване с одобрената кадастрална карта.

На 16.04.2013 г. от проектанта е предаден преработен проект за ПУП - ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Изгрев - Изток“, район Банкя, изработен върху одобрена кадастрална карта.

Проектът е разгледан от отделите към НАГ-СО със становища.

Във връзка с влезли в сила последващи изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри в териториалния обхват на плана, на проектанта на ПУП-план по чл. 16 от ЗУТ за м. „Изгрев - Изток“ е предадена актуална кадастрална основа.

Преработения проект за ПУП - ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ, изработен върху актуална кадастрална основа, заедно с придружаващите го план-схеми по чл. 108 от ЗУТ на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, план за вертикално планиране с надлъжни профили на новопроектираната улична мрежа е представен от проектанта на възложителя на 10.09.2014 г. Към проекта са изработени и пазарни оценки, които са приети от комисията, назначена по реда на чл. 210 от ЗУТ за определяне на пазарни оценки с Протокол № ЕС-О-017/12.12.2014 г.

С писмо изх. № ТП-92-00-42-[5]/23.01.2015 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в посочения обхват, заедно с протокол № ЕС-О-017/12.12.2014 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. Изпратено е писмо до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението. Проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 09/03.02.2015 г., стр. 78, т. 42 и е проведено обществено обсъждане на основание Заповед № РД09-27/09.02.2015 г. на кмета на район „Банкя“.

Проектната документация е върната с писмо изх. № АГ6602-10/03.04.2015 г. (регистрирано с вх. № ТП-92-00-42-[10]/06.04.2015

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. Съгласно писмото на кмета на район „Банкя“ в законоустановения срок са постъпили два броя възражения и едно становище, а извън законоустановения срок е постъпило едно възражение. На проведеното обществено обсъждане на 19.03.2015 г. са подадени два броя мнения и възражение в потвърждение на описаните мотиви в постъпилите възражения.

С Решение № 536 по Протокол № 80 от 25.07.2019 г. на Столичен общински съвет е одобрен проект за ПУП – изменение на план за регулация (ИПР), план за регулация (ПР) и парцеларен план (ПП) за осигуряване на трасе за велосипедна и пешеходна алея, свързваща гр. София с гр.Банкя.

Във връзка с постъпилите възражения, становища и влязъл в сила ПУП за контактната територия, проектът е преработен върху актуална кадастрална карта в координатна система „Българска геодезическа система 2005“, съобразен с действащата регулация за контактната територия.

Към преработения проект са представени декларации по чл. 16, ал. 5 от ЗУТ от собственици на имоти в обхвата на плана, с които се заявява разделяне на част от имотите, както и обединяването на друга част в общи УПИ.

Преработеният проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Изгрев – изток“, заедно с план схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и пазарните оценки са изпратени за обявяване и за провеждане на обществено обсъждане до район „Банкя“.

Към проекта за ПУП – ПРЗ за м. „Изгрев – Изток“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ са приложени следните доказателства за извършени съгласувания: писмо изх. № 08-00-5723/07.09.2015 г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София с приложено Решение № СО-31-ЕО/2015 г., съгласно което не е необходимо извършване на екологична оценка; експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, изготвена от фирма „Айви проект“ ООД, ланд. арх. Живко Антоу, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО на дата 08.08.2019 г., съгласно изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Изготвената план-схема по част Вертикално планиране е съгласувана от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“; представената план-схема по част „Водоснабдяване и канализация“ е съгласувана от Директора на „Инженерни и строителни дейности“ към „Софийска вода“ АД със становище изх. №1258/26.06.2020 г.; представената план-схема по част „Електроснабдяване“ е съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 1203586021/24.03.2020

г.; съгласно писмо изх. № ЦУ-ЕСО 3540#3/07.06.2019 г. на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД София, в обхвата на проекта за ПУП – ПРЗ за м. „Изгрев – Изток“ няма съоръжения собственост на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД; представените пазарни оценки са приети с Протокол № ЕС-ПО-01/19.02.2020 г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ за м. „Изгрев – изток“, район „Банкя“.

Проектът за ПУП, заедно с план-схемите към него са разгледани със становища от отделите в Дирекция „Териториално планиране“.

Съгласно писмо изх. № РВН20-ПП00-2/5/22.07.2020 г. (вх. № САГ16-ТП00-363-[41]/22.07.2020 г. на НАГ-СО), проектът е обявен в ДВ в бр. 24 от 17.03.2020 г. и е проведено обществено обсъждане на 24.06.2020 г., като в законоустановения срок е постъпило 1 (един) брой уведомление (възражение) с вх. № РВН20-ГР00-30/8/24.06.2020 г. и 1 брой възражение – становище с вх. № РВН20-ГР00-27/25.03.2020 г. и допълнение към възражение – становище. Идентично възражение – становище с вх. № РВН20-ГР00-27/25.03.2020 г. е постъпило и в Направление „Архитектура и градоустройство“ с вх. № САГ20-ГР00-661/01.04.2020 г.

Проектът заедно с постъпилите възражения са разгледани от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по т. 4 от Протокол № ЕС-Г-48/18.08.2020 г., както следва:

По постъпило уведомление и възражение с № РВН20-ГР00-30-8/24.06.2020 г. от Пенка Венкова, с приложени: решение от 08.02.2016 г. на СРС, I ГО, 118 състав по гр. дело № 63168/2010 г. – влязло в сила на 02.12.2019 г., решение № 5070 от 11.07.2017 г. на СРС, ГО, II Д въззивен състав по гр. дело № 111412016 г. – влязло в сила на 17.08.2017 г., удостоверения за наследници, скица за ПИ с идентификатор 32216.2326.6, издадена от СГКК-София и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР. Съгласно представените решения е уважен установителен иск по чл. 14, ал. 4 ЗСПЗЗ, с който е признато за установено, че Георги Манолов Венков като наследодател на Пенка Николова Венкова, Валентин Радков Венков и Георги Радков Венков е бил собственик към момента на образуване на ТКЗС в с. Иваняне на нива от 1.5 дка и овощна градина от 3 дка, върху част от които към настоящия момент е възстановен и нанесен имот № 7006, ПИ с идентификатор 32216.2326.6. Уведомлението е изпратено във връзка с влезлите в сила решения за установяване на собственост по чл. 14, ал. 4 ЗСПЗЗ относно имоти, припокриващи се с ПИ с идентификатор 32216.2326.6 – попадащ в обхвата на плана.

Направено е служебно предложение, ОСЗ по местонахождение на имота да предостави информация възстановени ли са с влязло в сила решение имотите и на кого, с приложен графичен материал – относно границите и засегнатите от възстановяването имоти. Заявителката да се уведоми, че с процедирания план не се сменя собствеността

върху имотите, а се отреждат УПИ за имотите по кадастрална карта. В тази връзка е необходимо да се представят допълнително доказателства относно провеждане на процедури по възстановяването на имота и нанасянето му в кадастралната карта.

Възражение относно ПИ с идентификатори 32216.2292.337 и 32216.2292.2438 не се уважава, тъй като за първия имот е издаден АЧОС № 1577/06.11.2017 г., а вторият е извън обхвата на плана.

По постъпило възражение-становище с № РВН20-ГР00-27/25.03.2020 г. с допълнение, идентично с постъпилото в деловодството на НАГ с вх.№ САГ20-ГР00-661/01.04.2020 г. от Здравко Михайлов – собственик на ПИ с идентификатор 32216.2326.120, с приложен нотариален акт и предложение за изменение на регулационната граница на УПИ V-120 в източна посока и разделяне на 5 броя УПИ. Уважава се. Направено е служебно предложение проектът да се коригира в частта на уваженото възражение, след което да се изработи нова пазарна оценка за имота. Изискано е да се представят доказателства относно провеждане на процедури по възстановяването на имота на Пенка Венкова и нанасянето му в кадастралната карта.

С решението на ОЕСУТ е предписано: да се възложи изготвяне на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, както и съгласуване с СГКК-гр. София съгласно разпоредбите на чл. 65, ал. 1 и 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.; начинът на застрояване, посочен в матриците на ПУП да се изпише коректно съгласно Наредба № 8; в северна посока да се отрази влезлия в сила ПУП отнасящ се за обезпечаване на контактното на плана.

Проектът за ПУП е преработен във връзка с уважените възражения и направените от ОЕСУТ служебни предложения, както и във връзка с постъпило уведомление и възражение с № РВН20-ГР00-30-8/24.06.2020 г. от Пенка Венкова.

Към преработения проект е представен доклад за определяне на пазарна стойност, който е приет с протокол № ЕС-ПО-13/28.10.2022 г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ за м. „Изгрев – изток“, район „Банкя“.

Преработеният проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Изгрев – изток“, заедно с пазарните оценки са изпратени за обявяване до район „Банкя“ и до Държавен вестник, съответно с писма изх. № САГ16-ТП00-363-[54]/02.11.2022 г. и № САГ16-ТП00-363-[53]/02.11.2022 г.

Съгласно писмо изх. № РВН22-ТП00-7/1/19.12.2022 г. (вх. № САГ16-ТП00-363-[55]/19.12.2022 г. на НАГ-СО), проектът е обявен в ДВ в бр. 90 от 11.11.2022 г., като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-83/20.12.2022 г., доп. т. 1, с направено служебно предложение да се възложи изготвяне на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, както и съгласуване с СГКК-гр. София съгласно разпоредбите на чл. 65, ал. 1 и 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Представено е удостоверение № 25-75025/08.03.2023 г. за приемна на проекта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, 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 – София съгласува проекта за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РД-09-50-1314/20.10.2011 год. на главния архитект на Столична община за територията в обхвата на м. „Изгрев – изток“, 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 изменението на чл. 16 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е приложима нормата на § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, обнародван ДВ, бр. 13/07.02.2017 г.

Територията на м. „Изгрев – Изток“ попада в границите на административен район „Банкя“ и се намира на входа на гр. Банкя, от северната страна на ул. „София“, като административно попада в границите на район „Банкя“, Столична община.

Проектът за ПРЗ на м. „Изгрев – 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 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.

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 гр. Баня, 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) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, търговски и други функции, което предопределя разнообразие от предлагани услуги, условия за оформяне на обществените пространства и създаване на среда за постоянно и временно обитаване.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищни, обществено обслужване, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, основно съобразени с местоположението и теренните дадености.

С Решение № 453 по Протокол 70 от 22.07.2010 г. на Столичен общински съвет е одобрен проект за ПУП – ИПР на кв. „Изгрев“, кв. 41а, откриване на задънена улица от о.т. 48а-о.т.48л до о.т. 48к; откриване на задънена улица от о.т.48л до о.т. 48м и отреждане на УПИ: III-7037, IV-7037, V-7037, VI-7133, VII-7132, VIII-7097, IX-7097, X-7147, XI-7147 и XII-7147 и План за застрояване на УПИ III-7037, IV-7037, V-7037, VI-7133, VII-7132, VIII-7097, IX-7097, X-7147, XI-7147 и XII-7147, кв. 41а, м. „кв. Изгрев“, район „Баня“. С настоящата разработка за тези имоти се създават нови УПИ, които не съвпадат с местоположението, геометрията и номерацията на УПИ, одобрени с решението на СОС. Нови УПИ се одобряват без редукия, тъй като имотите са били редуцирани при одобряване и влизане в сила на уличната регулация.

С проекта за ПУП – ПРЗ за м. „Изгрев – Изток“ се изменят УПИ III и УПИ VII от кв. 40, които са контактни на обхвата и изменението им е във връзка със съвместяване на северната им регулационна граница с имотната, така както е определен обхвата на разработката. УПИ се отреждат за имотите по кадастрална карта, с предназначение в съответствие с устройствената зона, в която попадат. Също така с проекта се изменя и УПИ VI от кв. 41 с цел осигуряване на необходимия габарит за тротоар при кръстовището на о.т. 48.

Със Заповед № РД-09-50-371/14.03.2008 г. на главния архитект на София е одобрен проект за ПУП – ИПРЗ за създаване на УПИ II-206, кв. 41а в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2292.2746. ПУП е влязъл в сила и в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2292.2746

производството по реда на чл. 16 се прекратява на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК. Във връзка с предвижданията на плана, както и последователността на номерацията на УПИ в регулационния квартал, УПИ II се преномерираща в УПИ IV от кв. 56 и с оглед влязлата в сила кадастрална карта нов УПИ IV се отрежда за имота по кадастрална карта на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта се създават отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ. С настоящия проект са образувани такива УПИ, след заявено съгласие на собствениците на имотите, както следва:

УПИ ХХVII-278,279 „за ЖС“ и УПИ ХХХIII-278,279 „за ЖС“ от кв. 40-собственост на едни и същи лица, поради което не е необходимо представяне на нотариално заверено съгласие;

УПИ ХХIX-269,280,281 „за ЖС“ и УПИ ХХХ-269,280,281 „за ЖС“ от кв. 40- собственост на едни и същи лица, поради което не е необходимо представяне на нотариално заверено съгласие;

УПИ VII-157,158,159,160 за „ЖС“, УПИ VIII-157,158,159,160 „за ЖС“ и УПИ IX-157,158,159,160 „за ЖС“ от кв. 59- собственост на едни и същи лица, поради което не е необходимо представяне на нотариално заверено съгласие;

УПИ I-7 „за ЖС“, УПИ II-7 „за ЖС“, УПИ III-7 „за ЖС“, УПИ IV-7 „за ЖС“, УПИ V-7 „за ЖС“ и УПИ VI-7 „за ЖС“ от кв. 58 и УПИ XV-7 „за ЖС“, УПИ XVI-7 „за ЖС“, УПИ XVII-7 „за ЖС“ и УПИ XVIII-7 „за ЖС“ от кв. 59, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.7 за разделянето му на десет самостоятелни УПИ;

УПИ XIX-22 „за ЖС“ и УПИ XX-22 „за ЖС“ от кв. 60, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.22 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ XXXIV-252 „за ЖС“, УПИ XXXV-252 „за ЖС“, УПИ XXXVI-252 „за ЖС“, УПИ XXXVII-252 „за ЖС“, УПИ XXXVIII-252 „за ЖС“ и УПИ XXXIX-252 „за ЖС“, кв. 40, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.252 за разделянето му на шест самостоятелни УПИ;

УПИ I-40 „за ЖС“ от кв. 61 и УПИ X-40 „за ЖС“, УПИ XI-40 „за ЖС“ от кв. 60, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2326.40 за разделянето му на три самостоятелни УПИ;

УПИ XII-107 „за ЖС“, УПИ XIII-107 „за ЖС“, УПИ XIV-107 „за ЖС“ и УПИ XV-107 „за ЖС“ от кв. 60, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2326.107 за разделянето му на четири самостоятелни УПИ;

УПИ IV-133 „за ЖС“, УПИ V-133 „за ЖС“ от кв. 61 и УПИ III-133 „за ЖС“ от кв. 55, за които е представена декларация от собственика

на ПИ с идентификатор 32216.2326.133 за разделянето му на три самостоятелни УПИ;

УПИ XVI-151 „за ЖС“ и УПИ XVII-151 „за ЖС“ от кв. 57, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2326.151 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ I-153 „за ЖС“, УПИ II-153 „за ЖС“, УПИ III-153 „за ЖС“ и УПИ IV-153 „за ЖС“ от кв. 57, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.153 за разделянето му на четири самостоятелни УПИ;

УПИ V-260 „за ЖС“ и УПИ VI-260 „за ЖС“, кв. 60, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.260 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ VII-261 „за ЖС“ и УПИ VIII-261 „за ЖС“, кв. 60, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2326.261 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ XIV-245 „за ЖС“ и УПИ XV-245 „за ЖС“, кв. 57, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.245 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ XIII-2745 „за ЖС“, УПИ XIV-2745 „за ЖС“, УПИ XV-2745 „за ЖС“ и УПИ XVI-2745 „за ЖС“, кв. 40, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2292.2745 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ V-120 „за ЖС“, УПИ VI-120 „за ЖС“, УПИ VII-120 „за ЖС“, УПИ VIII-120 „за ЖС“, кв. 57, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.120 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

С плана се образуват УПИ за имоти – собственост на различни лица, за което е представено заявление от собствениците по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ с нотариална заверка на подписите за определяне на идеалните части на съсобствениците:

УПИ IX-246,247 „за ЖС“, УПИ X-246,247 „за ЖС“, УПИ XI-246,247 „за ЖС“, УПИ XII-246,247 „за ЖС“ и УПИ XIII-246,247 „за ЖС“ от кв. 57, за които има представена нотариално заверена декларация от собствениците Георги Венков, Пенка Венкова и Светослав Мандиков;

УПИ VII-6,351 „за ЖС“ и УПИ VIII-6,351 „за ЖС“ от кв. 58. УПИ се създават във връзка с влязло в сила решения за установяване на собственост по чл. 14, ал. 4 ЗСПЗЗ относно имоти, припокриващи се с ПИ с идентификатор 32216.2326.6. В териториалния обхват на възстановената собственост попада и част от ПИ с идентификатор 32216.2292.351, за който в ККР като собственик е записана СО. Представено е становище на кмета на район „Банкя“, с което изразява съгласие за изменение на кадастралната карта във връзка с решението на съда.

Имотите в обхвата на проектната територия на местност „Изгрев – Изток“ попадат в следните устройствени зони по ОУП на СО/2009 г.: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни,

специфични изисквания" (Жм2) и „Зона за градски паркове и градини" (Зп).

С ПР са определени УПИ с предназначение „за жилищно строителство" и „обществено обслужване" и необходимите площи за изграждане на озеленени площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за детско заведение", „за озеленяване", „за озеленяване и детска площадка", „за трафопост". В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари 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, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-13/28.10.2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-ПО-13/28.10.2022 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.

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 IV-ти, V-ти и VI-ти функционален клас са подходящо сигнирани в застроителната част на ПУП.

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 основно на нискоетажни жилищни сгради при максимална Н-8,5 м. и сгради за обществено обслужване с максимална Н-6.0 м. и сграда за детско заведение на един и два етажа в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания" (Жм2).

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторен пост, за които се урегулира отделен УПИ с предназначение „за ТП“ при спазване нормите на чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

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.

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 по части: „Канализация“, „Водоснабдяване“, „Електрификация“ и схема „Вертикално планиране“.

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

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределние България“ АД с изх. № 120358602/24.03.2020 г.; план-схема по част „ВиК“, със становище от „Софийска вода“ АД изх. № 1258/26.06.2020 г.; решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-31-ЕО/2015 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Предоставено е удостоверение № 25-75025/08.03.2023 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, изготвена от ланд. арх. Живко Антоу, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 08.08.2019 г.

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.

Компетентността на СОС по отношение одобряването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на същия – над три квартала по чл. 129, ал. 1 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 ЗИДЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5 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, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 и чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствени категории по т. 6 (ЖМ2) и т. 32 (Зп) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-48/18.08.2020 г. т.4, № ЕС-Г-83/20.12.2022 г., доп. т. 1 и протокол № ЕС-ПО-13/28.10.2022 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ с план-схеми на техническата инфраструктура.

ВНОСИТЕЛ:

29.3.2023 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 „ЛНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. К. Мисирджиев - началник отдел „УП“

Инж. Н. Козарова - главен експерт в отдел „УП“

М. Механджиева /главен 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@sofiacyouncil.bg,
http://www.sofiacyouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване, план-схеми по части: „Електроснабдяване“ и „Водоснабдяване и канализация“, план-схема „Вертикално планиране“, м. „Изгрев – изток“, район „Банкя“ в обхват: улица от о.т. 3 до о.т. 13, кв. 55, улица от о.т. 51 до о.т. 48, от о.т. 48 до о.т. 46, от о.т. 46 до о.т. 43, от кв. 40 – южната регулационна граница на УПИ XXXVII-252, XIV-2745, XIII-2745, улица от о.т. 38 до о.т. 30 и от о.т. 30 до о.т. 3; Изменение на план за регулация на м. „Изгрев – Изток“ (бивша местност „кв. Девети септември“), кв. 40, УПИ III-2426, VII-211, 230, 2422, кв. 41а, преномериране на УПИ II-206 и кв. 41, УПИ VI-2429, 43.

Мотиви: В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е изработен проект за подробен устройствен план за м. „Изгрев – Изток“ по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

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

Проектът за ПУП на м. „Изгрев – 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. 124а, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

Със заповед № РД-09-50-1314/20.10.2011 год. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на ПУП – ПРЗ на м. „Изгрев – Изток“ чрез прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

С договор № НАГ-1083/2011 г. „Айви проект“ ООД по реда на ЗОП е възложено изработването на проект за подробен устройствен план за м. „Изгрев - Изток“.

За територията е одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С писмо изх. № ТП-92-00-42/29.05.2012 г. на проектанта е възложено преработка на проекта с цел съвместяване с одобрената кадастрална карта.

На 16.04.2013 г. от проектанта е предаден преработен проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Изгрев - Изток“, район Банкя, изработен върху одобрена кадастрална карта.

Проектът е разгледан от отделите към НАГ-СО със становища.

Във връзка с влезли в сила последващи изменения на кадастралната карта и кадастралните регистри в териториалния обхват на плана, на проектанта на ПУП-план по чл. 16 от ЗУТ за м. „Изгрев - Изток“ е предадена актуална кадастрална основа.

Преработения проект проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ, изработен върху актуална кадастрална основа, заедно с придружаващите го план-схеми по чл. 108 от ЗУТ на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, план за вертикално планиране с надлъжни профили на новопроектираната улична мрежа е представен от проектанта на възложителя на 10.09.2014 г. Към проекта са изработени и пазарни оценки, които са приети от комисията, назначена по реда на чл. 210 от ЗУТ за определяне на пазарни оценки с Протокол № ЕС-О-017/12.12.2014 г.

С писмо изх. № ТП-92-00-42-[5]/23.01.2015 г. проектът и план-схемите на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура в посочения обхват, заедно с протокол № ЕС-О-017/12.12.2014 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. Изпратено е писмо до директора на „Държавен вестник“ за публикуване на съобщението. Проектът е съобщен чрез обявление в „Държавен вестник“, бр. 09/03.02.2015 г., стр. 78, т. 42 и е проведено обществено обсъждане на основание Заповед № РД09-27/09.02.2015 г. на кмета на район „Банкя“.

Проектната документация е върната с писмо изх. № АГ6602-10/03.04.2015 г. (регистрирано с вх. № ТП-92-00-42-[10]/06.04.2015 г. в НАГ-СО) от кмета на район „Банкя“ след приключване на процедурата по съобщаване и обществено обсъждане, с приложения 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. Съгласно писмото на кмета на район „Банкя“ в законоустановения срок са постъпили два броя възражения и едно становище, а извън законоустановения срок е постъпило едно възражение. На проведеното обществено обсъждане на 19.03.2015 г. са подадени два броя мнения и възражение в потвърждение на описаните мотиви в постъпилите възражения.

С Решение № 536 по Протокол № 80 от 25.07.2019 г. на Столичен общински съвет е одобрен проект за ПУП – изменение на план за регулация (ИПР), план за регулация (ПР) и парцеларен план (ПП) за осигуряване на трасе за велосипедна и пешеходна алея, свързваща гр. София с гр.Банкя.

Във връзка с постъпилите възражения, становища и влязъл в сила ПУП за контактната територия, проектът е преработен върху актуална кадастрална карта в координатна система „Българска геодезическа система 2005“, съобразен с действащата регулация за контактната територия.

Към преработения проект са представени декларации по чл. 16, ал. 5 от ЗУТ от собственици на имоти в обхвата на плана, с които се заявява разделяне на част от имотите, както и обединяването на друга част в общи УПИ.

Преработеният проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Изгрев – изток“, заедно с план схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и пазарните оценки са изпратени за обявяване и за провеждане на обществено обсъждане до район „Банкя“.

Към проекта за ПУП – ПРЗ за м. „Изгрев – Изток“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ са приложени следните доказателства за извършени съгласувания: писмо изх. № 08-00-5723/07.09.2015 г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София с приложено Решение № СО-31-ЕО/2015 г., съгласно което не е необходимо извършване на екологична оценка; експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, изготвена от фирма „Айви проект“ ООД, ланд. арх. Живко Антоу, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО на дата 08.08.2019 г., съгласно изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Изготвената план-схема по част Вертикално планиране е съгласувана от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“; представената план-схема по част „Водоснабдяване и канализация“ е съгласувана от Директора на „Инженерни и строителни дейности“ към „Софийска вода“ АД със становище изх. №1258/26.06.2020 г.; представената план-схема по част „Електроснабдяване“ е съгласувана от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 1203586021/24.03.2020 г.; съгласно писмо изх. № ЦУ-ЕСО 3540#3/07.06.2019 г. на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД София, в обхвата на проекта за ПУП – ПРЗ за м. „Изгрев – Изток“ няма съоръжения собственост на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД; представените пазарни оценки са приети с Протокол № ЕС-ПО-01/19.02.2020 г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ за м. „Изгрев – изток“, район „Банкя“.

Проектът за ПУП, заедно с план-схемите към него са разгледани със становища от отделите в Дирекция „Териториално планиране“.

Съгласно писмо изх. № РВН20-ПП00-2/5/22.07.2020 г. (вх. № САГ16-ТП00-363-[41]/22.07.2020 г. на НАГ-СО), проектът е обявен

в ДВ в бр. 24 от 17.03.2020 г. и е проведено обществено обсъждане на 24.06.2020 г., като в законоустановения срок е постъпило 1 (един) брой уведомление (възражение) с вх. № РВН20-ГР00-30/8/24.06.2020 г. и 1 брой възражение – становище с вх. № РВН20-ГР00-27/25.03.2020 г. и допълнение към възражение – становище. Идентично възражение – становище с вх. № РВН20-ГР00-27/25.03.2020 г. е постъпило и в Направление „Архитектура и градоустройство“ с вх. № САГ20-ГР00-661/01.04.2020 г.

Проектът заедно с постъпилите възражения са разгледани от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по т. 4 от Протокол № ЕС-Г-48/18.08.2020 г., както следва:

По постъпило уведомление и възражение с № РВН20-ГР00-30-8/24.06.2020 г. от Пенка Венкова, с приложени: решение от 08.02.2016 г. на СРС, I ГО, 118 състав по гр. дело № 63168/2010 г. – влязло в сила на 02.12.2019 г., решение № 5070 от 11.07.2017 г. на СГС, ГО, II Д въззивен състав по гр. дело № 111412016 г. – влязло в сила на 17.08.2017 г., удостоверения за наследници, скица за ПИ с идентификатор 32216.2326.6, издадена от СГКК-София и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР. Съгласно представените решения е уважен установителен иск по чл. 14, ал. 4 ЗСПЗЗ, с който е признато за установено, че Георги Манолов Венков като наследодател на Пенка Николова Венкова, Валентин Радков Венков и Георги Радков Венков е бил собственик към момента на образуване на ТКЗС в с. Иваняне на нива от 1.5 дка и овощна градина от 3 дка, върху част от които към настоящия момент е възстановен и нанесен имот № 7006, ПИ с идентификатор 32216.2326.6. Уведомлението е изпратено във връзка с влезлите в сила решения за установяване на собственост по чл. 14, ал. 4 ЗСПЗЗ относно имоти, припокриващи се с ПИ с идентификатор 32216.2326.6 – попадащ в обхвата на плана.

Направено е служебно предложение, ОСЗ по местонахождение на имота да предостави информация възстановени ли са с влязло в сила решение имотите и на кого, с приложен графичен материал – относно границите и засегнатите от възстановяването имоти. Заявителката да се уведоми, че с процедирания план не се сменя собствеността върху имотите, а се отреждат УПИ за имотите по кадастрална карта. В тази връзка е необходимо да се представят допълнително доказателства относно провеждане на процедури по възстановяването на имота и нанасянето му в кадастралната карта.

Възражение относно ПИ с идентификатори 32216.2292.337 и 32216.2292.2438 не се уважава, тъй като за първия имот е издаден АЧОС № 1577/06.11.2017 г., а вторият е извън обхвата на плана.

По постъпило възражение-становище с № РВН20-ГР00-27/25.03.2020 г. с допълнение, идентично с постъпилото в деловодството на НАГ с вх.№ САГ20-ГР00-661/01.04.2020 г. от Здравко Михайлов – собственик на ПИ с идентификатор 32216.2326.120, с приложен нотариален акт и предложение за изменение на регулационната граница на УПИ V-120 в източна посока

и разделяне на 5 броя УПИ. Уважава се. Направено е служебно предложение проектът да се коригира в частта на уваженото възражение, след което да се изработи нова пазарна оценка за имота. Изискано е да се представят доказателства относно провеждане на процедури по възстановяването на имота на Пенка Венкова и нанасянето му в кадастралната карта.

С решението на ОЕСУТ е предписано: да се възложи изготвяне на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, както и съгласуване с СГКК-гр. София съгласно разпоредбите на чл. 65, ал. 1 и 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.; начинът на застрояване, посочен в матриците на ПУП да се изпише коректно съгласно Наредба № 8; в северна посока да се отрази влезлия в сила ПУП отнасящ се за обезпечаване на контактното на плана.

Проектът за ПУП е преработен във връзка с уважените възражения и направените от ОЕСУТ служебни предложения, както и във връзка с постъпило уведомление и възражение с № РВН20-ГР00-30-8/24.06.2020 г. от Пенка Венкова.

Към преработения проект е представен доклад за определяне на пазарна стойност, който е приет с протокол № ЕС-ПО-13/28.10.2022 г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ за м. „Изгрев – изток“, район „Банкя“.

Преработеният проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за м. „Изгрев – изток“, заедно с пазарните оценки са изпратени за обявяване до район „Банкя“ и до Държавен вестник, съответно с писма изх. № САГ16-ТП00-363-[54]/02.11.2022 г. и № САГ16-ТП00-363-[53]/02.11.2022 г.

Съгласно писмо изх. № РВН22-ТП00-7/1/19.12.2022 г. (вх. № САГ16-ТП00-363-[55]/19.12.2022 г. на НАГ-СО), проектът е обявен в ДВ в бр. 90 от 11.11.2022 г., като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-83/20.12.2022 г., доп. т. 1, с направено служебно предложение да се възложи изготвяне на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, както и съгласуване с СГКК-гр. София съгласно разпоредбите на чл. 65, ал. 1 и 2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Представено е удостоверение № 25-75025/08.03.2023 г. за приемна на проекта за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, 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-02-20-5/15.12.2016 г. СГКК – София съгласува проекта за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РД-09-50-1314/20.10.2011 год. на главния архитект на Столична община за територията в обхвата на м. „Изгрев – изток“, 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 изменението на чл. 16 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е приложима нормата на § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, обнародван ДВ, бр. 13/07.02.2017 г.

Територията на м. „Изгрев – Изток“ попада в границите на административен район „Банкя“ и се намира на входа на гр. Банкя, от северната страна на ул. „София“, като административно попада в границите на район „Банкя“, Столична община.

Проектът за ПРЗ на м. „Изгрев – 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 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.

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 гр. 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) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, търговски и други функции, което предопределя разнообразие от предлагани услуги, условия за оформяне на обществените пространства и създаване на среда за постоянно и временно обитаване.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартали с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване – предимно за жилищни, обществено обслужване, както

и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, основно съобразени с местоположението и теренните дадености.

С Решение № 453 по Протокол 70 от 22.07.2010 г. на Столичен общински съвет е одобрен проект за ПУП – ИПР на кв. „Изгрев“, кв. 41а, откриване на задънена улица от о.т. 48а-о.т.48л до о.т. 48к; откриване на задънена улица от о.т.48л до о.т. 48м и отреждане на УПИ: III-7037, IV-7037, V-7037, VI-7133, VII-7132, VIII-7097, IX-7097, X-7147, XI-7147 и XII-7147 и План за застрояване на УПИ III-7037, IV-7037, V-7037, VI-7133, VII-7132, VIII-7097, IX-7097, X-7147, XI-7147 и XII-7147, кв. 41а, м. „кв. Изгрев“, район „Банкя“. С настоящата разработка за тези имоти се създават нови УПИ, които не съвпадат с местоположението, геометрията и номерацията на УПИ, одобрени с решението на СОС. Нови УПИ се одобряват без редукия, тъй като имотите са били редуцирани при одобряване и влизане в сила на уличната регулация.

С проекта за ПУП – ПРЗ за м. „Изгрев – Изток“ се изменят УПИ III и УПИ VII от кв. 40, които са контактни на обхвата и изменението им е във връзка със съвместяване на северната им регулационна граница с имотната, така както е определен обхвата на разработката. УПИ се отреждат за имотите по кадастрална карта, с предназначение в съответствие с устройствената зона, в която попадат. Също така с проекта се изменя и УПИ VI от кв. 41 с цел осигуряване на необходимия габарит за тротоар при кръстовището на о.т. 48.

Със Заповед № РД-09-50-371/14.03.2008 г. на главния архитект на София е одобрен проект за ПУП – ИПРЗ за създаване на УПИ II-206, кв. 41а в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2292.2746. ПУП е влязъл в сила и в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2292.2746 производството по реда на чл. 16 се прекратява на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК. Във връзка с предвижданията на плана, както и последователността на номерацията на УПИ в регулационния квартал, УПИ II се преномерираща в УПИ IV от кв. 56 и с оглед влязлата в сила кадастрална карта нов УПИ IV се отрежда за имота по кадастрална карта на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта се създават отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ. С настоящия проект са образувани такива УПИ, след заявено съгласие на собствениците на имотите, както следва:

УПИ XXVII-278,279 „за ЖС“ и УПИ XXXIII-278,279 „за ЖС“ от кв. 40-собственост на едни и същи лица, поради което не е необходимо представяне на нотариално заверено съгласие;

УПИ XXIX-269,280,281 „за ЖС“ и УПИ XXX-269,280,281 „за ЖС“ от кв. 40- собственост на едни и същи лица, поради което не е необходимо представяне на нотариално заверено съгласие;

УПИ VII-157,158,159,160 за „ЖС“, УПИ VIII-157,158,159,160 „за ЖС“ и УПИ IX-157,158,159,160 „за ЖС“ от кв. 59- собственост

на едни и същи лица, поради което не е необходимо представяне на нотариално заверено съгласие;

УПИ I-7 „за ЖС“, УПИ II-7 „за ЖС“, УПИ III-7 „за ЖС“, УПИ IV-7 „за ЖС“, УПИ V-7 „за ЖС“ и УПИ VI-7 „за ЖС“ от кв. 58 и УПИ XV-7 „за ЖС“, УПИ XVI-7 „за ЖС“, УПИ XVII-7 „за ЖС“ и УПИ XVIII-7 „за ЖС“ от кв. 59, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.7 за разделянето му на десет самостоятелни УПИ;

УПИ XIX-22 „за ЖС“ и УПИ XX-22 „за ЖС“ от кв. 60, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.22 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ XXXIV-252 „за ЖС“, УПИ XXXV-252 „за ЖС“, УПИ XXXVI-252 „за ЖС“, УПИ XXXVII-252 „за ЖС“, УПИ XXXVIII-252 „за ЖС“ и УПИ XXXIX-252 „за ЖС“, кв. 40, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.252 за разделянето му на шест самостоятелни УПИ;

УПИ I-40 „за ЖС“ от кв. 61 и УПИ X-40 „за ЖС“, УПИ XI-40 „за ЖС“ от кв. 60, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2326.40 за разделянето му на три самостоятелни УПИ;

УПИ XII-107 „за ЖС“, УПИ XIII-107 „за ЖС“, УПИ XIV-107 „за ЖС“ и УПИ XV-107 „за ЖС“ от кв. 60, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2326.107 за разделянето му на четири самостоятелни УПИ;

УПИ IV-133 „за ЖС“, УПИ V-133 „за ЖС“ от кв. 61 и УПИ III-133 „за ЖС“ от кв. 55, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.133 за разделянето му на три самостоятелни УПИ;

УПИ XVI-151 „за ЖС“ и УПИ XVII-151 „за ЖС“ от кв. 57, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2326.151 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ I-153 „за ЖС“, УПИ II-153 „за ЖС“, УПИ III-153 „за ЖС“ и УПИ IV-153 „за ЖС“ от кв. 57, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.153 за разделянето му на четири самостоятелни УПИ;

УПИ V-260 „за ЖС“ и УПИ VI-260 „за ЖС“, кв. 60, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.260 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ VII-261 „за ЖС“ и УПИ VIII-261 „за ЖС“, кв. 60, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2326.261 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ XIV-245 „за ЖС“ и УПИ XV-245 „за ЖС“, кв. 57, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.245 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ XIII-2745 „за ЖС“, УПИ XIV-2745 „за ЖС“, УПИ XV-2745 „за ЖС“ и УПИ XVI-2745 „за ЖС“, кв. 40, за които е представена декларация от собствениците на ПИ с идентификатор 32216.2292.2745 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

УПИ V-120 „за ЖС“, УПИ VI-120 „за ЖС“, УПИ VII-120 „за ЖС“, УПИ VII-120 „за ЖС“, УПИ XVIII-120 „за ЖС“, кв. 57, за които е представена декларация от собственика на ПИ с идентификатор 32216.2326.120 за разделянето му на два самостоятелни УПИ;

С плана се образуват УПИ за имоти – собственост на различни лица, за което е представено заявление от собствениците по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ с нотариална заверка на подписите за определяне на идеалните части на съсобствениците:

УПИ IX-246,247 „за ЖС“, УПИ X-246,247 „за ЖС“, УПИ XI-246,247 „за ЖС“, УПИ XII-246,247 „за ЖС“ и УПИ XIII-246,247 „за ЖС“ от кв. 57, за които има представена нотариално заверена декларация от собствениците Георги Венков, Пенка Венкова и Светослав Мандиков;

УПИ VII-6,351 „за ЖС“ и УПИ VIII-6,351 „за ЖС“ от кв. 58. УПИ се създават във връзка с влязло в сила решение за установяване на собственост по чл. 14, ал. 4 ЗСПЗЗ относно имоти, припокриващи се с ПИ с идентификатор 32216.2326.6. В териториалния обхват на възстановената собственост попада и част от ПИ с идентификатор 32216.2292.351, за който в КККР като собственик е записана СО. Представено е становище на кмета на район „Банкя“, с което изразява съгласие за изменение на кадастралната карта във връзка с решението на съда.

Имотите в обхвата на проектната територия на местност „Изгрев – Изток“ попадат в следните устройствени зони по ОУП на СО/2009 г.: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2) и „Зона за градски паркове и градини“ (Зп).

С ПР са определени УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ и „обществено обслужване“ и необходимите площи за изграждане на озеленени площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за детско заведение“, „за озеленяване“, „за озеленяване и детска площадка“, „за трафопост“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари 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, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-13/28.10.2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-ПО-13/28.10.2022 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.

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 IV-ти, V-ти и VI-ти функционален клас са подходящо сигнирани в застроителната част на ПУП.

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 основно на нискоетажни жилищни сгради при максимална Н-8,5 м. и сгради за обществено обслужване с максимална Н-6.0 м. и сграда за детско заведение на един и два етажа в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторен пост, за които се урегулира отделен УПИ с предназначение „за ТП“ при спазване нормите на чл. 91, ал. 1 и 3 от ЗУТ.

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.

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 по части: „Канализация“, „Водоснабдяване“, „Електрификация“ и схема „Вертикално планиране“.

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

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“, съгласувана от „ЧЕЗ Разпределние България“ АД с изх. № 120358602/24.03.2020 г.; план-схема по част „ВиК“, със

становище от „Софийска вода“ АД изх. № 1258/26.06.2020 г.; решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-31-ЕО/2015 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Предоставено е удостоверение № 25-75025/08.03.2023 г., издадено от СГКК София град, в изпълнение на чл. 65 от Наредбата за ССПКККР. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като е представено заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, изготвена от ланд. арх. Живко Антов, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 08.08.2019 г.

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.

Компетентността на СОС по отношение одобряването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на същия – над три квартала по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Правни основания: чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5 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, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 и чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствени категории по т. 6 (Жм2) и т. 32 (Зп) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-48/18.08.2020 г. т.4, № ЕС-Г-83/20.12.2022 г., доп. т. 1 и протокол № ЕС-ПО-13/28.10.2022 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. „Изгрев – Изток“, район „Банкя“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, съгласно приложения проект по червените и сини линии, цифри и текст, с корекциите в зелен цвят, в указания в графичната част „граница на разработката“ без имота по т. 4;

2. План за застрояване на м. „Изгрев – Изток“, район „Банкя“, с корекциите в зелен цвят, в указания в графичната част „граница на разработката“ без имота по т. 4, съгласно приложения проект, без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица;

3. План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „Електроснабдяване“, „Водоснабдяване и канализация“, план-схема „Вертикално планиране“;

4. Прекратява производството по одобряване на плана за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2292.2746, за който е одобрен ПУП – ИПРЗ със Заповед № РД-09-50-371/14.03.2008 г. на главния архитект на София;

5. Изменение на плана за регулация на УПИ III-2426, УПИ VII-211,230,2422 от кв. 40 и УПИ VI-2429,43 от кв. 41, като се образуват нови УПИ III-2426-„за ЖС“, УПИ VII-2422-„за ЖС“ от кв. 40 и УПИ VI-2429,43 от кв. 41; преномериране на УПИ II-206, кв. 41а в УПИ IV-2746 „за ЖС“ от кв. 56, м. „Изгрев – Изток“ (бивша местност по регулация „Девети септември“), район „Банкя“, съгласно приложения проект по зелените линии, цифри, текст и зачертавания.

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“, 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 2023 г., Протокол № .. от2023 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



Въстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:
Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
Арх. К. Мисирджиев – Началник отдел „УП“

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

М. Механджиева /главен юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“/