



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 ГЕОРГИЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Разрешаване на устройството и застрояването преди 2025 г. на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне, м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие съгласно ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-760/25.03.2022 г. от Мариана Лозанова и Милена Лозанова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне, м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие съгласно ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение в графичен вид; задание за проектиране съгласно изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; скица за имота, издадена от СГКК – гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; договор за доброволна делба на недвижими имоти от 31.08.2005 г.; банкова разписка за платена такса за административна услуга.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-760-[1]/25.05.2022 г. заявителите са уведомени, че мотивираното предложение за ПРЗ следва да бъде придружено от становище на Директора на РИОСВ – гр. София, както и,

1

че на основание чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО е необходимо да се декларира наличие на средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-760-[2]/15.12.2022 г. по преписката е приложено становище с изх. № 11064-11209/01.12.2022 г. на Директора на РИОСВ – гр. София относно приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие.

От собствениците е заявено, че при реализирането на инвестиционното намерение няма бъдат използвани обществени ресурси.

Със заявления с вх. № САГ22-ГР00-760-[4]/19.12.2022 г. и № САГ22-ГР00-760-[5]/20.12.2022 г. от Милена Лозанова и Мариана Лозанова са представени нотариално заверени декларации по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, с които се задължават да изградят за своя сметка необходимата техническа инфраструктура.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-760-[6]/20.12.2022 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на район „Банкя“ за изразяване на становище относно целесъобразността на инвестиционното намерение, предвид обстоятелството, че ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие след 2025 г.“ (ЖмЗд).

С писмо с вх. № САГ22-ГР00-760-[10]/12.07.2023 г. кметът на района е изразил съгласие с предвижданията на проектното предложение.

Мотивираното предложение и приложените документи са разгледани от отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“ и са приложени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че при изпълнение на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие след 2025 г.“ (ЖмЗд).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Мариана Лозанова и Милена Лозанова, като съсобственици на ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне, което се удостоверява с представените документ за собственост и скица, издадена от СГКК – гр. София.

Действащият план за прилежащата улична регулация е одобрен със заповед № 2705/29.12.1967 г. на зам. министър на архитектурата и благоустройството, заповед № РД-09-50-400/11.04.2007 г. от главен архитект на София, Решение № 533 по протокол № 86/23.07.2015 г., Решение № 823 по протокол № 45/21.12.2017 г. и Решение № 573 по протокол 60/21.07.2022 г. на Столичен общински съвет (СОС).

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № 01-500407-18.12.2018 от 18.12.2018 г., издадена от началника на СГКК-София.

По ОУП на СО/2009 г. имотът - предмет на заявлението, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие след 2025 г.“ (ЖмЗд), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,5; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 7 м. Не се допуска изсичане на съществуваща висока дървесна растителност и покриване или засипване на водни течения.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.

Заданието е съставено от Възложителите съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допуска въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Видно от извадката от действащия ПУП, ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне има лице (изход) към улична регулация от о.т. 11д до о.т. 393а, от о.т. 11е до о.т. 400 и от о.т. 400 до о.т. 403.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране и застрояване на поземления имот по външните му имотни граници за образуване на нови УПИ, с предназначение за жилищно строителство, като достъпът до тях е осигурен по действаща улична регулация.

Мотивираното предложение доказва възможността за урегулиране и застрояване на имота, тъй като същият е контактен на територия с влязъл в сила ПУП и улична регулация на м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“ от о.т. 11д до о.т. 393а и от о.т. 11е до о.т. 400, обхващаща ПИ с идентификатори 32216.2315.31 и

32216.2315.32 по КККР – публична общинска собственост, с начин на трайно ползване (НТП) – за селскостопански, горски, ведомствен път.

По преписката са представени декларации по чл. 15 от ЗУЗСО, с които заявителите декларират, че поемат за своя сметка финансирането и изграждането на техническата инфраструктура в обхвата на ПУП.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР.

Доказано е, че инвестиционната инициатива съответства на предвижданията на общия устройствен план за зона за далекоперспективно развитие „ЖмЗд“ и за нея е ще бъде осигурено финансиране, поради което устройството и застрояването на ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР, следва да се допусне преди 2025 г.

Предвид горното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да разреши устройството и застрояването преди 2025 г. на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне, м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие съгласно ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

ВНОСИТЕЛ:

 Невалиден подпис

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев – Директор на Дирекция „ТП“
Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНО“
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
арх. Стела Тодорова – гл. експерт в отдел „УП“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
<http://www.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

ОТ ГОДИНА

ОТ ГОДИНА

ЗА: Разрешаване на устройството и застрояването преди 2025 г. на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне, м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“, попадащ в територия за далекосперспективно развитие съгласно ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-760/25.03.2022 г. от Мариана Лозанова и Милена Лозанова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне, м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“, попадащ в територия за далекосперспективно развитие съгласно ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение в графичен вид; задание за проектиране съгласно изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; скица за имота, издадена от СГКК – гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; договор за доброволна делба на недвижими имоти от 31.08.2005 г.; банкова разписка за платена такса за административна услуга.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-760-[1]/25.05.2022 г. заявителите са уведомени, че мотивираното предложение за ПРЗ следва да бъде придружено от становище на Директора на РИОСВ – гр. София, както и, че на основание чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО е

необходимо да се декларира наличие на средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-760-[2]/15.12.2022 г. по преписката е приложено становище с изх. № 11064-11209/01.12.2022 г. на Директора на РИОСВ – гр. София относно приложимите процедури по реда на глава шеста и глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда и чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие.

От собствениците е заявено, че при реализирането на инвестиционното намерение няма бъдат използвани обществени ресурси.

Със заявления с вх. № САГ22-ГР00-760-[4]/19.12.2022 г. и № САГ22-ГР00-760-[5]/20.12.2022 г. от Милена Лозанова и Мариана Лозанова са представени нотариално заверени декларации по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, с които се задължават да изградят за своя сметка необходимата техническа инфраструктура.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-760-[6]/20.12.2022 г. мотивираното предложение е изпратено до кмета на район „Банкя“ за изразяване на становище относно целесъобразността на инвестиционното намерение, предвид обстоятелството, че ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие след 2025 г.“ (ЖмЗд).

С писмо с вх. № САГ22-ГР00-760-[10]/12.07.2023 г. кметът на района е изразил съгласие с предвижданията на проектното предложение.

Мотивираното предложение и приложените документи са разгледани от отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“ и са приложени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че при изпълнение на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие след 2025 г.“ (ЖмЗд).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Мариана Лозанова и Милена Лозанова, като съсобственици на ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне, което се удостоверява с представените документ за собственост и скица, издадена от СГКК – гр. София.

Действащият план за прилежащата улична регулация е одобрен със заповед № 2705/29.12.1967 г. на зам. министър на архитектурата и благоустройството, заповед № РД-09-50-400/11.04.2007 г. от главен архитект на София, Решение № 533 по протокол № 86/23.07.2015 г., Решение № 823 по протокол № 45/21.12.2017 г. и Решение № 573 по протокол 60/21.07.2022 г. на Столичен общински съвет (СОС).

Кадастралната карта на територията е одобрена със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № 01-500407-18.12.2018 от 18.12.2018 г., издадена от началника на СГКК-София.

По ОУП на СО/2009 г. имотът – предмет на заявлението, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ за „далекоперспективно развитие след 2025 г.“ (ЖмЗд), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,5; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 7 м. Не се допуска изсичане на съществуваща висока дървесна растителност и покриване или засипване на водни течения.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.

Заданието е съставено от Възложителите съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допуска въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Видно от извадката от действащия ПУП, ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне има лице (изход) към улична регулация от о.т. 11д до о.т. 393а, от о.т. 11е до о.т. 400 и от о.т. 400 до о.т. 403.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране и застрояване на поземления имот по външните му имотни граници за образуване на нови УПИ, с предназначение за жилищно строителство, като достъпът до тях е осигурен по действаща улична регулация.

Мотивираното предложение доказва възможността за урегулиране и застрояване на имота, тъй като същият е контактен на територия с влязъл в сила ПУП и улична регулация на м. „в.з.

спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“ от о.т. 11д до о.т. 393а и от о.т. 11е до о.т. 400, обхващаща ПИ с идентификатори 32216.2315.31 и 32216.2315.32 по КККР – публична общинска собственост, с начин на трайно ползване (НТП) – за селскостопански, горски, ведомствен път.

По преписката са представени декларации по чл. 15 от ЗУЗСО, с които заявителите декларират, че поемат за своя сметка финансирането и изграждането на техническата инфраструктура в обхвата на ПУП.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР.

Доказано е, че инвестиционната инициатива съответства на предвиданията на общия устройствен план за зона за далекоперспективно развитие „ЖМЗд“ и за нея е ще бъде осигурено финансиране, поради което устройството и застрояването на ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР, следва да се допусне преди 2025 г.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15 от ЗУЗСО, устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

Допуска устройството и застрояването преди 2025 г. на ПИ с идентификатор 32216.2315.27 по КККР на с. Иваняне, м. „в.з. спирка Иваняне – м. Бели брег“, район „Банкя“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие съгласно ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

На основание чл. 21, ал. 5, изр. 1 от АПК решението не подлежи на оспорване.

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

 Възстановим подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев - Директор на Дирекция „ТП“
Стеला Щерева - Директор на Дирекция "ПНО"
арх. Кристиан Мисирджиев - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
арх. Стела Тодорова - гл. експерт в отдел „УП“