



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сербука“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, [nag.sofia.bg](mailto:office@sofia-agk.com), office@sofia-agk.com

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) за УПИ I „за лесопарк“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР, за създаване на нов УПИ III-3792 „за ЖС“, кв. 94а, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-922/25.04.2018 г. от „Банкя-21“ АД и Даниела Мирчева, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) за УПИ „за лесопарк“, относно поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 02659.2193.2117 и 02659.2193.2115 по КККР, кв. 93, м. „гр. Банкя“, и изменение плана за улична регулация (ИПУР) от о.м. 179 до о.м. 181, район „Банкя“.

В хода на административното производство е представено преработено мотивирано предложение за изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) за УПИ „за лесопарк“, относно ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР, кв. 93, м. „гр. Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-995/07.12.2022 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-922-[10]/09.12.2022 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Банкя“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-922-[11]/13.01.2023 г. от Кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[13]/10.03.2023 г. от „Банкя-21“ АД, е внесен проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) за УПИ „за лесопарк“, относно ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР, за създаване на нов УПИ ХХ-3792 „за ЖС“, кв. 93, м. „гр. Банкя“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласуване с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 02.03.2023 г. – придружено със становище, и удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Съгласно указания на отдел „Устройствено планиране“ със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[14]/17.03.2023 г. е внесен коригиран проект за подробен устройствен план, като номерът на квартала по регулация е актуализиран на 94а във връзка с влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение № 849 по протокол № 65/10.11.2022 г. на СОС.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-922-[16]/21.04.2023 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане във връзка с предвиденото изменение на УПИ „за лесопарк“.

Изпълнението на последното е наредено със заповед № 09-249/06.06.2023 г. на кмета на района.

С писмо с вх. № САГ18-ГР00-922-[18]/12.07.2023 г. на кмета на район „Банкя“ планът е върнат след проведени процедури по обявяване и обществено обсъждане, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-922-[19]/18.07.2023 г. заявителят е уведомен, че все още не са изпълнени всички задължителни изисквания на отделите в НАГ за съгласуване на проекта, поставени със заповедта за разрешение на устройствената процедура.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[20]/25.07.2023 г. по преписката са внесени съгласуван проект от „Софийска вода“ АД от 16.03.2023 г., по изх. данни с вх. № ТУ-969/16.02.2023 г., и допълнителни копия от съгласуването с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 02.03.2023 г. и удостоверението по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[21]/11.08.2023 г. е представена документация за съществуващата висока гървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – геодезическо заснемане и експертна оценка, заверени от компетентния орган в НАГ на 23.03.2023 г. с указания да не се засяга същ. растителност.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[22]/07.09.2023 г. към ПУП е приложено становище на Директора на РИОСВ – гр. София с изх. № 13661-9322/29.08.2023 г., съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по Глава II от Наредбата за ОС и ЕО.

Проектът за ИПР и ПЗ е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-68/12.09.2022 г., т. 1 допълнителна, със служебни предложения.

Със заявления с вх. № САГ18-ГР00-922-[23]/05.10.2023 г., № САГ18-ГР00-922-[24]/09.10.2023 г. и № САГ18-ГР00-922-[25]/12.10.2023 г. са внесени коригирани чертежи и обяснителна записка в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

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

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

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Банкя-21“ АД, като собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР, което се установява от приложенияте по административната преписка документи за собственост и скици.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповед № 4200/26.07.1977 г. на Председателя на комитета по архитектура и благоустройство и Решение № 849 по протокол № 65/10.11.2022 г. на СОС.

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

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

Проектът за ИПР на УПИ I „за лесопарк“ от кв. 94а, има за цел самостоятелно уреждане на ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР по имотните му граници, с изключение на частите от имота, попадащи в улична регулация.

Създават се нов УПИ III-3792 „за ЖС“ и изменен контактен УПИ I „за лесопарк“ в кв. 94а, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

По действащия ОУП на СО/2009 г. по-голямата част от имота – предмет на плана, попада в „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, и „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Уреждането на новия УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ се обосновава от промяната в общественоекономическите и устройствените условия, при които е приет плана, с одобряване на кадастрална карта за територията и с приемането на ОУП на СО.

Предвижданията на действащия подробен устройствен план в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР се явява в противоречие с действащия ОУП на СО, поради което е налице основание за 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.

Зони „Оо“ и „Жм2“ са извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не са част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за лесопарк“ 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, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП.

Предвид горното за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастралната карта за територията, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО – относно възможността за изменение на терени, предназначени за озеленени площи, чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно изтеклите срокове за отчуждаване и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно конкретното предназначение на новия УПИ.

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

С плана за застрояване в новосъздадения УПИ III-3792 „за ЖС“ от кв. 94а, м. „гр. Банкя“, се предвижда реализиране на свободно стояща като начин на застрояване жилищна сграда, указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=10 м.

Сградата е изцяло разположена в частта от урегулирания имот, попадаща в обхвата на зона „Оо“ по ОУП на СО, и отговаря на параметрите за тази устройствена зона.

В таблицата към ПЗ са посочени градоустройствените показатели, постигнати с проектното решение. Във връзка с функционалното предназначение на новото застрояване същите са съобразени с максимално допустимите за зона „Жм2“ по ОУП на СО.

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ относно разстоянието между жилищните сгради през улица.

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

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

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

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

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

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, тъй като предмет на устройствената процедура е УПИ с предназначение „за лесопарк“.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и 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. 136, ал. 1

във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 1, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, т. 1 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, устройствени зони по т. 6, т. 15 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/12.09.2023 г., т. 1 допълнителна, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

14.5.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Десислава Петрова – Директор дирекция „ПНО“; зап. № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г.

арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова – Главен експерт в отдел „УП“

инж. Александра Ливадкина – Младши 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

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) за УПИ I „за лесопарк“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по ККР, за създаване на нов УПИ III-3792 „за ЖС“, кв. 94а, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-922/25.04.2018 г. от „Банкя-21“ АД и Даниела Мирчева, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) за УПИ „за лесопарк“, относно поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 02659.2193.2117 и 02659.2193.2115 по ККР, кв. 93, м. „гр. Банкя“, и изменение плана за улична регулация (ИПУР) от о.т. 179 до о.т. 181, район „Банкя“.

В хода на административното производство е представено преработено мотивирано предложение за изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) за УПИ „за лесопарк“, относно ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по ККР, кв. 93, м. „гр. Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-995/07.12.2022 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-922-[10]/09.12.2022 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Банкя“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-922-[11]/13.01.2023 г. от Кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[13]/10.03.2023 г. от „Банкя-21“ АД, е внесен проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) за УПИ „за лесопарк“, относно ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по ККР, за създаване на нов УПИ ХХ-3792 „за ЖС“, кв. 93, м. „гр. Банкя“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласуване с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 02.03.2023 г. – придружено със становище, и удостоверение за приемане на проект за изменение на ККР на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Съгласно указания на отдел „Устройствено планиране“ със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[14]/17.03.2023 г. е внесен коригиран проект за подробен устройствен план, като номерът на квартала по регулация е актуализиран на 94а във връзка с влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение № 849 по протокол № 65/10.11.2022 г. на СОС.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-922-[16]/21.04.2023 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане във връзка с предвиденото изменение на УПИ „за лесопарк“.

Изпълнението на последното е наредено със заповед № 09-249/06.06.2023 г. на кмета на района.

С писмо с вх. № САГ18-ГР00-922-[18]/12.07.2023 г. на кмета на район „Банкя“ планът е върнат след проведени процедури по обявяване и обществено обсъждане, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-922-[19]/18.07.2023 г. заявителят е уведомен, че все още не са изпълнени всички задължителни изисквания на отделите в НАГ за съгласуване на проекта, поставени със заповедта за разрешение на устройствената процедура.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[20]/25.07.2023 г. по преписката са внесени съгласуван проект от „Софийска вода“ АД от 16.03.2023 г., по изх. данни с вх. № ТУ-969/16.02.2023 г., и допълнителни копия от съгласуването с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 02.03.2023 г. и удостоверението по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[21]/11.08.2023 г. е представена документация за съществуващата висока гървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – геодезическо заснемане и експертна оценка, заверени от компетентния орган в НАГ на 23.03.2023 г. с указания да не се засяга същ. растителност.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-922-[22]/07.09.2023 г. към ПУП е приложено становище на Директора на РИОСВ – гр. София с изх. № 13661-9322/29.08.2023 г., съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по Глава II от Наредбата за ОС и ЕО.

Проектът за ИПР и ПЗ е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-68/12.09.2022 г., т. 1 допълнителна, със служебни предложения.

Със заявления с вх. № САГ18-ГР00-922-[23]/05.10.2023 г., № САГ18-ГР00-922-[24]/09.10.2023 г. и № САГ18-ГР00-922-[25]/12.10.2023 г. са внесени коригирани чертежи и обяснителна записка в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

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

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

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ, а именно от „Банкя-21“ АД, като собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР, което се установява от приложените по административната преписка документи за собственост и скици.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповед № 4200/26.07.1977 г. на Председателя на комитета по архитектура и благоустройство и Решение № 849 по протокол № 65/10.11.2022 г. на СОС.

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

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

Проектът за ИПР на УПИ I „за лесопарк“ от кв. 94а, има за цел самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР по имотните му граници, с изключение на частите от имота, попадащи в улична регулация.

Създават се нов УПИ III-3792 „за ЖС“ и изменен контактен УПИ I „за лесопарк“ в кв. 94а, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

По действащия ОУП на СО/2009 г. по-голямата част от имота – предмет на плана, попада в „Зона за общественослужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, и „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 общественоекономическите и устройствените условия, при които е приет плана, с одобряване на кадастрална карта за територията и с приемането на ОУП на СО.

Предвижданията на действащия подробен устройствен план в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР се явява в противоречие с действащия ОУП на СО, поради което е налице основание за 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.

Зони „Оо“ и „Жм2“ са извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не са част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за лесопарк“ 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, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП.

Предвид горното за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастралната карта за територията, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО – относно възможността за изменение на терени, предназначени за озеленени площи, чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно изтеклите срокове за отчуждаване и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно конкретното предназначение на новия УПИ.

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

С плана за застрояване в новосъздадения УПИ III-3792 „за ЖС“ от кв. 94а, м. „гр. Банкя“, се предвижда реализиране на свободно стояща като начин на застрояване жилищна сграда, указана като ниско по характер застрояване, с макс. Н_{кк}=10 м.

Сградата е изцяло разположена в частта от урегулирания имот, попадаща в обхвата на зона „Оо“ по ОУП на СО, и отговаря на параметрите за тази устройствена зона.

В таблицата към ПЗ са посочени градоустройствените показатели, постигнати с проектното решение. Във връзка с функционалното предназначение на новото застрояване същите са съобразени с максимално допустимите за зона „Жм2“ по ОУП на СО.

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 5 от ЗУТ по отношение на дълбочината на основното застрояване и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ относно разстоянието между жилищните сгради през улица.

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

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

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

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

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

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

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, тъй като предмет на устройствената процедура е УПИ с предназначение „за лесопарк“.

Правно основание за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 1, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, т. 1 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, устройствени зони по т. 6, т. 15 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-68/12.09.2023 г., т. 1 допълнителна

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ I „за лесопарк“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2193.3792 по КККР, за създаване на нов УПИ III-3792 „за ЖС“, урегулиран по имотни граници, без частта от имота, попадаща в улична регулация, във връзка с което се образува и остатъчен УПИ I „за лесопарк“, кв. 94а, м. „гр. Банкя“,

район „Банкя“, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ III-3792 „за ЖС“, кв. 94а, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

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

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

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

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

Жалбите се подават в район „Банкя“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2024 г., протокол № .. от2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“



Възстановим подпис

X Десислава Петрова

ВРИД ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПНО
съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.0...

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
арх. Стела Тодорова – Главен експерт в отдел „УП“
инж. Александра Ливадкина – Младши експерт в отдел „УП“