



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

**ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: разрешаване изработването на проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за територията, включваща поземлени имоти южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“, южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“ и западно от устройствена зона „Тзв“ по ОУП на СО, район „Банкя“ и план-схеми на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ са постъпили голям брой искания, сигнали и жалби от собственици на неурегулирани поземлени имоти южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“ и южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“, с искане за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) с прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

Във връзка с горното, служебно е изготвен проектен обхват на плана, който е изпратен за становище до Кмета на район „Банкя“, заедно с молба за предоставяне на информация за имотите, попадащи в територията.

Съгласно писмо вх. № САГ16-ГР00-1579-[19]/30.06.2020 г. (изх. № РБН20-ГР00-38/1/24.06.2020 г.) кметът на район „Банкя“ не възразява относно предложението за обхват на разработката, като уведомява, че за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2261.52 по КККР има съставен акт за общинска собственост с № 1371/26.11.2015 г.; за ПИ с идентификатори 02659.2190.73 и 02659.2265.109 по КККР – няма данни за собственост, а за ПИ с идентификатор 02659.2190.314 по КККР собствеността е частна, без вписана собственост.

С вх. № САГ16-ГР00-1579-[21]/09.10.2020 г. от „Фактор Меркадо“ ЕООД е постъпило възражение срещу разработката по чл. 16 от ЗУТ, с което се изразява несъгласие изработването на ПУП за собствените им имоти. Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1579-[22]/15.10.2020 г. е постъпило възражение от собственика на ПИ с идентификатор

02659.2191.443 по КККР, като същият желае имотът му да бъде изключен от обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ.

Проектният обхват и възраженията са разгледани от ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-29/18.05.2021 г. по допълнителна т. 1 се предлага да се издаде административен акт за разрешаване на устройствена процедура – ПРЗ с прилагане на чл. 16 от ЗУТ за всички неурегулирани имоти, попадащи южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“ и южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“, в устройствена зона „ЖМ2“, съгласно приложения обхват.

Във връзка с горното са изработени задание и схема на обхвата на бъдещата разработка. Служебно е изработена специализирана кадастрална карта за нуждите на устройственото планиране в проектния обхват.

Към административната преписка са представени: положително становище от „Българска телекомуникационна компания“ ЕАД с рег. № 08-00-996/28.04.2022 г., заедно с изходни данни; изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-2132/08.04.2022 г.; становище с изх. № ОМ-1.9.5.2-885/10.05.2022 г. от „Овергаз мрежи“ АД, заедно с изходни данни; изходни данни от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 14.04.2022 г.; становище с изх. № 8183-12454/04.12.2023 г. от РИОСВ.

Територията, определена за изработването на подробния устройствен план, обхваща южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“, южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“ и западно от устройствена зона „Тзв“ и е с обща площ приблизително 6,20 ха.

По данни от КККР собствеността върху поземлените имоти, попадащи в проектния обхват, в преобладаваща степен е частна.

По ОУП на СО/2009 г. имотите в обхвата на разработката попадат в урбанизирана територия, в устройствени зони „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (ЖМ2) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 6 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Настоящата градоустройствена процедура по служебно изработване на ПУП е обоснована от необходимостта от реализиране на публични мероприятия в м. „кв. Градоман“, включително и на елементите на техническата инфраструктура, както и с оглед целесъобразно устройство на имотите в територията, в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

Нареждането да се изработи служебно проект на подробен устройствен план – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ е от компетенциите на Столичния общински съвет на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, предвид обхвата на разработката.

Имотите-предмет на настоящата разработка попадат в неурегулирана територия.

Действащите подробни устройствени планове за контактната територия са одобрени със: заповед № РД-02-14-92/26.02.1987 г. на Председателя на КТСУ, с която е одобрен ЗКРП на м. „в.з. гр. Банкя“; заповед № 309/12.07.1976 г. на главния архитект на София, с която е одобрен ЗРКП на м. „кв. Градоман“; заповед № РД-09-50-199/26.02.2007 г. на главния архитект на София, с която се създава нов кв. 276 от м. „кв. Градоман“.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на

Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Служебното изработване на ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ предвижда цялостно устройствено решение за територията. С настоящата разработка ще се осигури възможност за съвместяване на частните и обществените интереси, във връзка с реализиране на необходимите публични мероприятия, озеленени площи за широко обществено ползване, както и елементите на техническата инфраструктура, едновременно с което ще се постигне целесъобразно устройство за урегулираните поземлени имоти, съобразено с предвижданията на ОУП на СО/2009 г. и специфичните условия на средата.

Проектната територия е с обща площ приблизително 6,20 ха и включва поземлените имоти южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“, южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“ и западно от устройствена зона „Тзв“ по ОУП на СО.

В обхвата на разработката не попадат урегулирани поземлени имоти, но разработването на проекта може да наложи изменението на действащите ПУП в контактната територия.

Териториалния обхват на плана по чл. 16 от ЗУТ е съобразен с имотните граници на поземлените имоти по кадастрална карта, като новообразуваните УПИ ще са съобразени с положението на поземлените имоти, но не и с точните им кадастрални граници, при спазване съответната редукция за публични мероприятия по правилата на чл. 16 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите-предмет на плана, попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (ЖМ2) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 6 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Планът за застрояване следва да бъде съобразен с предвижданията на устройствените зони, в изпълнение изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С приетата разработка ще се осигурят условия за целесъобразно устройство на територията и ще се обезпечи възможността за реализация на необходимите публични мероприятия за задоволяване нуждите на населението в района.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, същото е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

Предвид степента на обществена значимост, изработването на проекта ще се възложи по реда на чл. 124а, ал. 2 и чл. 135, ал. 5 от ЗУТ за сметка на общинския бюджет като избора на изпълнител следва да се проведе по реда ЗОП, съгласно разпоредбата чл. 126, ал. 1 ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124а, ал. 1 и ал. 7 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 16 във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 135, ал. 5 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1 изр. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ и решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-29/18.05.2021 г. с решение по допълнителна т. 1, устройствена категория по т. 6 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, предлагам Столичният общински съвет да вземе

решение, с което да допусне изработването на проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за територията, включваща поземлени имоти южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“, южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“ и западно от устройствена зона „ТЗв“ по ОУП на СО, район „Банкя“ и план-схеми на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

ВНОСИТЕЛ:

22.5.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Десислава Петрова – Директор дирекция „ПНО“
(заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г.)
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ал. Ливадкина – /мл. експерт в отдел „УП“/
арх. С. Тодорова /гл. експерт в отдел „УП“/
М. Механджиева /гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ 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

ЗА: разрешаване изработването на проект за ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за територията, включваща поземлени имоти южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“, южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“ и западно от устройствена зона „Тзв“ по ОУП на СО, район „Банкя“ и план-схеми на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ са постъпили голям брой искания, сигнали и жалби от собственици на неурегулирани поземлени имоти южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“ и южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“, с искане за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) с прилагане на чл. 16 от ЗУТ.

Във връзка с горното, служебно е изготвен проектен обхват на плана, който е изпратен за становище до Кмета на район „Банкя“, заедно с молба за предоставяне на информация за имотите, попадащи в територията.

Съгласно писмо вх. № САГ16-ГРОО-1579-[19]/30.06.2020 г. (изх. № РБН20-ГРОО-38/1/24.06.2020 г.) кметът на район „Банкя“ не възразява относно предложението за обхват на разработката, като уведомява, че за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2261.52 по КККР има съставен акт за общинска собственост с № 1371/26.11.2015 г.; за ПИ с идентификатори 02659.2190.73 и 02659.2265.109 по КККР – няма данни за собственост, а за ПИ с идентификатор 02659.2190.314 по КККР собствеността е частна, без вписана собственост.

С вх. № САГ16-ГРОО-1579-[21]/09.10.2020 г. от „Фактор Меркадо“ ЕООД е постъпило възражение срещу разработката по чл. 16 от ЗУТ, с което се изразява несъгласие с изработването на ПУП за собствените им имоти. Със заявление вх. № САГ16-ГРОО-1579-[22]/15.10.2020 г. е постъпило възражение от собственика на ПИ с идентификатор 02659.2191.443 по КККР, като същият желае имотът му да бъде изключен от обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ.

Проектният обхват и възраженията са разгледани от ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-29/18.05.2021 г. по допълнителна т. 1 се предлага да се издаде административен акт за разрешаване на устройствена процедура – ПРЗ с прилагане на чл. 16 от ЗУТ за всички неурегулирани имоти, попадащи южно от кв. 27 и кв. 276 от

м. „кв. Градоман“ и южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“, в устройствена зона „Жм2“, съгласно приложения обхват.

Във връзка с горното са изработени задание и схема на обхвата на бъдещата разработка. Служебно е изработена специализирана кадастрална карта за нуждите на устройственото планиране в проектния обхват.

Към административната преписка са представени: положително становище от „Българска телекомуникационна компания“ ЕАД с рег. № 08-00-996/28.04.2022 г., заедно с изходни данни; изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-2132/08.04.2022 г.; становище с изх. № ОМ-1.9.5.2-885/10.05.2022 г. от „Овергаз мрежи“ АД, заедно с изходни данни; изходни данни от „ЕРМ Запаг“ ЕАД от 14.04.2022 г.; становище с изх. № 8183-12454/04.12.2023 г. от РИОСВ.

Територията, определена за изработването на подробния устройствен план, обхваща южно от кв. 27 и кв. 27б от м. „кв. Градоман“, южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“ и западно от устройствена зона „Тзв“ и е с обща площ приблизително 6,20 ха.

По данни от КККР собствеността върху поземлените имоти, попадащи в проектния обхват, в преобладаваща степен е частна.

По ОУП на СО/2009 г. имотите в обхвата на разработката попадат в урбанизирана територия, в устройствени зони „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитутути“ (Тзв), съгласно т. 6 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Настоящата градоустройствена процедура по служебно изработване на ПУП е обоснована от необходимостта от реализиране на публични мероприятия в м. „кв. Градоман“, включително и на елементите на техническата инфраструктура, както и с оглед целесъобразно устройство на имотите в територията, в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

Нареждането да се изработи служебно проект на подробен устройствен план – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ е от компетенциите на Столичния общински съвет на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, предвид обхвата на разработката.

Имотите-предмет на настоящата разработка попадат в неурегулирана територия.

Действащите подробни устройствени планове за контактната територия са одобрени със: заповед № РД-02-14-92/26.02.1987 г. на Председателя на КТСУ, с която е одобрен ЗРКП на м. „в.з. гр. Банкя“; заповед № 309/12.07.1976 г. на главния архитект на София, с която е одобрен ЗРКП на м. „кв. Градоман“; заповед № РД-09-50-199/26.02.2007 г. на главния архитект на София, с която се създава нов кв. 27б от м. „кв. Градоман“.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр (АГКК).

Служебното изработване на ПУП – ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ предвижда цялостно устройствено решение за територията. С настоящата разработка ще се осигури възможност за съвместяване на частните и обществените интереси, във връзка с реализиране на необходимите публични мероприятия, озеленени площи за широко обществено ползване, както и елементите на техническата инфраструктура, едновременно с което ще се постигне целесъобразно устройство за урегулираните поземлени имоти, съобразено с предвижданията на ОУП на СО/2009 г. и специфичните условия на средата.

Проектната територия е с обща площ приблизително 6,20 ха и включва поземлените имоти южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“, южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“ и западно от устройствена зона „Тзв“ по ОУП на СО.

В обхвата на разработката не попадат урегулирани поземлени имоти, но разработването на проекта може да наложи изменението на действащите ПУП в контактната територия.

Териториалния обхват на плана по чл. 16 от ЗУТ е съобразен с имотните граници на поземлените имоти по кадастрална карта, като новообразуваните УПИ ще са съобразени с положението на поземлените имоти, но не и с точните им кадастрални граници, при спазване съответната редукция за публични мероприятия по правилата на чл. 16 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите-предмет на плана, попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 6 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Планът за застрояване следва да бъде съобразен с предвижданията на устройствените зони, в изпълнение изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С приетата разработка ще се осигурят условия за целесъобразно устройство на територията и ще се обезпечи възможността за реализация на необходимите публични мероприятия за задоволяване нуждите на населението в района.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, същото е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

Предвид степента на обществена значимост, изработването на проекта ще се възложи по реда на чл. 124а, ал. 2 и чл. 135, ал. 5 от ЗУТ за сметка на общинския бюджет като избора на изпълнител следва да се проведе по реда ЗОП, съгласно разпоредбата чл. 126, ал. 1 ЗУТ.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124а, ал. 1 и ал. 7 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 16 във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 135, ал. 5 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1 изр. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ и решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-29/18.05.2021 г. с решение по допълнителна т. 1, устройствена категория по т. 6 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Наредва изработване на проект за подробен устройствен план – по реда на чл. 16 от ЗУТ за територията, включваща поземлени имоти южно от кв. 27 и кв. 276 от м. „кв. Градоман“, южно от кв. 6а на м. „в.з. Банкя“ и западно от устройствена зона „Тзв“ по ОУП на СО, район „Банкя“ и план-схеми на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

2. Одобрява задание за изработване на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ в посочения в т. 1 обхват, неразделна част от настоящото решение.

3. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания дадени в заданието по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

4. Изработването на ПУП да се възложи по реда на чл. 135, ал. 5 от ЗУТ за сметка на общинския бюджет, като избора на изпълнител да се проведе по реда на ЗОП, съгласно разпоредбата на чл. 126, ал. 1 от ЗУТ.

5. Контрол по изпълнението на решението възлагам на директор Дирекция „Териториално планиране“ към Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

6. Решението да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Столичен общински съвет и Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

7. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение.

9. На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване.

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“

 Невалиден подпис

X Десислав Петрова

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

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

*Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ал. Ливадкина – мл. експерт в отдел „УП“
арх. Ст. Тодорова – гл. експерт в отдел „УП“
Мария Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“*