



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
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – план регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, за създаване на нови УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“, свързаното с това изменение на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, и ИПУР при о.м. 29, за създаване на нова задънена улица от о.м. 29 по нови о.м. 29а – о.м. 29б – о.м. 29в – о.м. 29г, район „Банкя“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ17-ГР00-2685/29.11.2017 г. от Мария Лозанова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, за създаване на нови УПИ IV-1087 „за ЖС“ и УПИ V-1087 „за ЖС“, свързаното с това изменение на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, и ИПУР при о.м. 29, за създаване на нова задънена улица за осигуряване на транспортен достъп, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-203/16.03.2020 г. на гл. архитект на СО.

С писмо с изх. № САГ17-ГР00-2685-[7]/18.03.2020 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 с вх. САГ17-ГР00-2685-[8]/02.06.2020 г. от кмета на района са предоставени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законовия срок няма постъпили жалби.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2685-[10]/08.06.2021 г. от Мария Лозанова, чрез упълномощено лице, е внесен проект за подробен устройствен план – ПРЗ за ПИ с

идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, за създаване на нови УПИ IV-1087 „за ЖС“ и УПИ V-1087 „за ЖС“, свързаното с това изменение на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, и ИПУР при о.т. 29, за създаване на нова задънена улица от о.т. 29 по нови о.т. 29а — о.т. 29б — о.т. 29в — о.т. 29г, район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласуване със „Софийска вода“ АД от 18.01.2021 г., по изх. данни с вх. № ТУ-6037/16.12.2020 г. и от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 29.12.2020 г.; становище с изх. № 1259-3941/29.04.2021 г. на директора на РИОСВ — гр. София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедури по реда на глава втора от Наредбата за ОС; 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.

Приложена е документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО — геодезическо заснемане и експертна оценка, заверени от компетентния орган в НАГ на 18.01.2021 г., с условие да не се засяга съществуваща растителност.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-2685-[11]/05.11.2021 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-2685-[12]/23.11.2022 г. планът е върнат от района след проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законовия срок е постъпило възражение с вх. № РБН20-ГР00-92-[8]/24.01.2022 г., подадено от Димитър Спасов и Вяра Алексова – собственици на ПИ с идентификатор 02659.2190.1088 по КККР на гр. Банкя.

Възразява се срещу отразената в проекта заповед № РД-09-50-567/21.12.2001 г. на главния архитект на София, на основание, че същата не е влязла в сила. Изложени са твърдения и за неразрешен материално правен спор за собственост между Димитър Спасов и Мария Лозанова по отношение на границите на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР. Изразено е несъгласие с предвидената задънена улица, с която се засяга имот с идентификатор 02659.2190.1088 по КККР — собственост на жалбоподателите.

В хода на административното производство е установено, че с Решение № 4924/18.07.2021 г. по адм. дело № 4036/2021 г. по описа на АССГ е обявена за нищожна заповед № РД-09-50-567/21.12.2001 г. на главния архитект на София, т. 2 в частта с която е одобрено изменение на плана за регулация на УПИ I „за комплексно жилищно строителство“, кв. 6, м. „кв. Градоман“ за отреждане на парцели I и от XV до XXX включително, промяна на уличната регулация между о.т.50-о.т.30А до о.т.31.

Решението е обжалвано пред ВАС и е образувано адм. дело № 9181/2022 г.

Предвид факта, че настоящият подробен устройствен план по отношение на новата задънена улица предвижда обвързка с ПУП, който е обжалван, до заявителите е изпратено писмо с изх. № САГ17-ГР00-2685-[13]/19.12.2022 г., с което са уведомени, че на основание чл. 54, ал. 1, т. 5 от АПК производство по одобряване на ПУП следва да бъде спряно до произнасяне на ВАС.

С Решение № 834/25.01.2023 г. по адм. дело № 9181/2022 г. по описа на ВАС е оставено в сила решението на АССГ, с което е прогласена за нищожна заповед № РД-09-50-567/21.12.2001 г. на главния архитект на СО само в частта за промяна на уличната регулация между о. т. 50 — о. т. 30а до о. т. 29. Решението е влязло в законна сила и е отразено в цифровия модел на регулационните планове на СО.

Във връзка с горното със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2685-[14]/08.12.2023 г. от

заявителите е внесен нов проект, отразяващ коректно действащите ПУП и улична регулация в обхвата на разработката.

Проектът, заедно с постъпилото възражение, е разгледан на заседание на ОЕСУТ. Възражението е уважено в частта, касаеща оспорваната заповед № РД-09-50-567/21.12.2001 г. на главния архитект на София, като Възложителят е представил коригиран проект, отразяващ коректно влезлите в сила ПУП и улична регулация в обхвата на разработката.

В останалата си част възражението е счетоно за неоснователно и не се уважава, предвид което планът е приет с решение по протокол № ЕС-Г-20/26.03.2024 г., т. 3 от дневния ред, със служебни предложения за корекция.

С писмо с изх. № САГ17-ГР00-2685-[15]/13.05.2024 г. копие от протокола е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2685-[16]/28.06.2024 г. са внесени коригирани проекти за ПУП – план регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, за създаване на нови УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“, свързаното с това изменение на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, и ИПУР при о.т. 29, за създаване на нова задънена улица от о.т. 29 по нови о.т. 29а – о.т. 29б – о.т. 29в – о.т. 29г, район „Банкя“.

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 Мария Лозанова – съсобственик на ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, което се установява от представените документи за собственост и скица, издадена от СГКК-гр. София.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповеди № 309/12.07.1976 г. и № 329/17.10.1977 г. на главния архитект на София.

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

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

С проекта за план за регулация се предвижда първоначално урегулиране на ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, като имотът се разделя за създаване на два самостоятелни УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, урегулирани по външните имотни граници в условията на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация.

Във връзка с урегулирането по имотни граници се изменят границите на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“.

С цел осигуряване на транспортен достъп за новите УПИ е предвидено изменение на уличната регулация при о.т. 29, за създаване на нова задънена улица от о.т. 29 по нови о.т. 29а – о.т. 29б – о.т. 29в – о.т. 29г, район „Банкя“.

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

За одобряване на проекта за ПУП-ПР е налице основание по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а за ИПР и ИПУР – основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване във всеки от новосъздадените УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“ от кв. 5а се предвижда реализиране на свободно стояща като начин на застрояване жилищна сграда, указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=10 м (2 ет.).

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение разстоянията между жилищните сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, както и чл. 32, ал. 2 от ЗУТ за разстоянието между жилищни сгради през гръно на УПИ.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът-предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУСО), в която предназначението и предвиденото застрояване са допустими.

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, 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 ЗУСО, 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 чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, във връзка с § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУСО (ДВ, бр. 16/23.02.2021 г.), тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост, за улица – обект на публичната общинска собственост.

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, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУСО (ДВ, бр. 16/23.02.2021 г.), чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 1 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. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 108, ал. 5, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-20/28.03.2024 г., т. 3 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

12.7.2024 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) – план регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, за създаване на нови УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“, свързаното с това изменение на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, и ИПУР при о.т. 29, за създаване на нова задънена улица от о.т. 29 по нови о.т. 29а – о.т. 29б – о.т. 29в – о.т. 29г, район „Банкя“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ17-ГР00-2685/29.11.2017 г. от Мария Лозанова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, за създаване на нови УПИ IV-1087 „за ЖС“ и УПИ V-1087 „за ЖС“, свързаното с това изменение на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, и ИПУР при о.т. 29, за създаване на нова задънена улица за осигуряване на транспортен достъп, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-203/16.03.2020 г. на гл. архитект на СО.

С писмо с изх. № САГ17-ГР00-2685-[7]/18.03.2020 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 с вх. САГ17-ГР00-2685-[8]/02.06.2020 г. от кмета на района са предоставени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законовия срок няма постъпили жалби.

Със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2685-[10]/08.06.2021 г. от Мария Лозанова, чрез упълномощено лице, е внесен проект за подробен устройствен план – ПРЗ за ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, за създаване на нови УПИ IV-1087 „за ЖС“ и УПИ V-1087 „за ЖС“, свързаното с това изменение на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, и ИПУР при о.т. 29, за създаване на нова

загънена улица от о.т. 29 по нови о.т. 29а — о.т. 29б — о.т. 29в — о.т. 29г, район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласуване със „Софийска вода“ АД от 18.01.2021 г., по изх. данни с вх. № ТУ-6037/16.12.2020 г. и от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 29.12.2020 г.; становище с изх. № 1259-3941/29.04.2021 г. на директора на РИОСВ — гр. София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедури по реда на глава втора от Наредбата за ОС; удостоверение за приемане на проект за изменение на КKKP 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.

Приложена е документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО — геодезическо заснемане и експертна оценка, заверени от компетентния орган в НАГ на 18.01.2021 г., с условие да не се засяга съществуваща растителност.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-2685-[11]/05.11.2021 г. проектът за ПУП е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-2685-[12]/23.11.2022 г. планът е върнат от района след проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законовия срок е постъпило възражение с вх. № РБН20-ГР00-92-[8]/24.01.2022 г., подадено от Димитър Спасов и Вяра Алексова – собственици на ПИ с идентификатор 02659.2190.1088 по КKKP на гр. Банкя.

Възражява се срещу отразената в проекта заповед № РД-09-50-567/21.12.2001 г. на главния архитект на София, на основание, че същата не е влязла в сила. Изложени са твърдения и за неразрешен материално правен спор за собственост между Димитър Спасов и Мария Лозанова по отношение на границите на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.1087 по КKKP. Изразено е несъгласие с предвидената загънена улица, с която се засяга имот с идентификатор 02659.2190.1088 по КKKP — собственост на жалбоподателите.

В хода на административното производство е установено, че с Решение № 4924/18.07.2021 г. по адм. дело № 4036/2021 г. по описа на АССГ е обявена за нищожна заповед № РД-09-50-567/21.12.2001 г. на главния архитект на София, т. 2 в частта с която е одобрено изменение на плана за регулация на УПИ I „за комплексно жилищно строителство“, кв. 6, м. „кв. Градоман“ за отпреждане на парцели I и от XV до XXX включително, промяна на уличната регулация между о.т.50-о.т.30А до о.т.31.

Решението е обжалвано пред ВАС и е образувано адм. дело № 9181/2022 г.

Предвид факта, че настоящият подробен устройствен план по отношение на новата загънена улица предвижда обвързка с ПУП, който е обжалван, до заявителите е изпратено писмо с изх. № САГ17-ГР00-2685-[13]/19.12.2022 г., с което са уведомени, че на основание чл. 54, ал. 1, т. 5 от АПК производство по одобряване на ПУП следва да бъде спряно до произнасяне на ВАС.

С Решение № 834/25.01.2023 г. по адм. дело № 9181/2022 г. по описа на ВАС е оставено в сила решението на АССГ, с което е прогласена за нищожна заповед № РД-09-50-567/21.12.2001 г. на главния архитект на СО само в частта за промяна на уличната регулация между о. т. 50 — о. т. 30а до о. т. 29. Решението е влязло в законна сила и е отразено в цифровия модел на регулационните планове на СО.

Във връзка с горното със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2685-[14]/08.12.2023 г. от заявителите е внесен нов проект, отразяващ коректно действащите ПУП и улична регулация в обхвата на разработката.

Проектът, заедно с постъпилото възражение, е разгледан на заседание на ОЕСУТ. Възражението е уважено в частта, касаеща оспорваната заповед № РД-09-50-567/21.12.2001 г. на главния архитект на София, като Възложителят е представил коригиран проект, отразяващ коректно влезлите в сила ПУП и улична регулация в обхвата на разработката.

В останалата си част възражението е счетоно за неоснователно и не се уважава, предвид което планът е приет с решение по протокол № ЕС-Г-20/26.03.2024 г., т. 3 от дневния ред, със служебни предложения за корекция.

С писмо с изх. № САГ17-ГРОО-2685-[15]/13.05.2024 г. копие от протокола е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ със заявление с вх. № САГ17-ГРОО-2685-[16]/28.06.2024 г. са внесени коригирани проекти за ПУП – план регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, за създаване на нови УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“, свързаното с това изменение на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, и ИПУР при о.т. 29, за създаване на нова загънена улица от о.т. 29 по нови о.т. 29а – о.т. 29б – о.т. 29в – о.т. 29г, район „Банкя“.

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 Мария Лозанова – съсобственик на ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, което се установява от представените документи за собственост и скица, издадена от СГКК-гр. София.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповеди № 309/12.07.1976 г. и № 329/17.10.1977 г. на главния архитект на София.

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

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

С проекта за план за регулация се предвижда първоначално урежулиране на ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, като имотът се разделя за създаване на два самостоятелни УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, урежулирани по външните имотни граници в условията на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация.

Във връзка с урежулирането по имотни граници се изменят границите на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“.

С цел осигуряване на транспортен достъп за новите УПИ е предвидено изменение на уличната регулация при о.т. 29, за създаване на нова загънена улица от о.т. 29 по нови о.т. 29а – о.т. 29б – о.т. 29в – о.т. 29г, район „Банкя“.

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

За одобряване на проекта за ПУП-ПР е налице основание по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а за ИПР и ИПУР – основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване във всеки от новосъздадените УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“ от кв. 5а се предвижда реализиране на свободно стояща като начин на застрояване жилищна сграда, указана като ниско по характер застрояване, с макс. Н_{кк}=10 м (2 ет.).

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение разстоянията между жилищните сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, както и чл. 32, ал. 2 от ЗУТ за разстоянието между жилищни сгради през дъно на УПИ.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът-предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), в която предназначението и предвиденото застрояване са допустими.

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, 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 чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, във връзка с § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, бр. 16/23.02.2021 г.), тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост, за улица – обект на публичната общинска собственост.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, бр. 16/23.02.2021 г.), чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 1 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. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103,

ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 108, ал. 5, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-20/28.03.2024 г., т. 3 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с идентификатор 02659.2190.1087 по КККР, за създаване на нови УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“ и свързаното с това изменение на контактни УПИ I-427, УПИ II-428 и УПИ III-429, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, район „Банкя“, по червените, сините, кафявите и зелените линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация при о.т. 29, за създаване на нова задънена улица от о.т. 29 по нови о.т. 29а — о.т. 29б — о.т. 29в — о.т. 29г, район „Банкя“, по червените и кафявите линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нови УПИ V-1087 „за ЖС“ и УПИ VI-1087 „за ЖС“, кв. 5а, м. „кв. Градоман“, 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“



Невалиден подпис

X

Десислава Петрова

ВРИД ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПНО

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“