



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, nag.sofia.bg, office@sofia-agk.com

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Богдана Панайотова – Вр. и. г. главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план - изменение на план за регулация на УПИ XII-367 от кв. 29, м. „кв. Вердикал“, за образуване на нов УПИ XII-254 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2196.254 по КККР и свързаното с това изменение на контактни УПИ XXI „за парк“, УПИ XIII-347 и УПИ XXIV-451, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпило заявление вх. № САГ21-ГРОО-2260/18.10.2021 г., чрез район „Банкя“ с писмо изх. № РБН21-ГР94-3043/18.10.2021 г., с искане от Спас Йотов и Вена Йотова за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация на УПИ XII-367, в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02659.2196.254 по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Банкя, с цел образуване на нов УПИ XII-346 по имотни граници на имота по кадастрална карта и свързаното с това изменение на контактни УПИ XIII-347, УПИ XXIV-451 и УПИ XXI-„за парк“, кв. 29, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“.

С писмо изх. № САГ21-ГРОО-2260-[1]/29.11.2021 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Банкя“ за становище.

Съгласно писмо вх. № САГ21-ГРОО-2260-(2)/16.05.2022г. на кмета на район „Банкя“, публичното мероприятие, съгласно предвиждането на действащия план не е реализирано и няма започнати процедури по отчуждаване, както и че район „Банкя“ приема мотивираното предложение за изменение на ПУП. Към писмото е приложено копие от геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност в имота, изготвена от ланд. арх. Маруся Нокова, заверена от отдел „Инженерна инфраструктура, благоустройство и екология“ към район „Банкя“ с вх. № РБН22-ГР94-675/25.03.2022 г.

Със заповед № РА50-697/02.08.2022 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проекта за ПУП.

С писмо вх. № САГ21-ГРОО-2260-(4)/05.09.2022 г. кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че заповедта за разрешаване е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в установения от закона срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2260-(5)/08.12.2022 г. е представен за одобряване проект за ПУП в разрешената обхват, който с писмо изх. № САГ21-ГРОО-2260-(6)/20.02.2023 г. е изпратен до кмета на район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Представени са от „Софийска вода“ АД изходни данни под № ТУ-6167/21.10.2022 г. и съгласуван проект за ПУП, както и съгласуване от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 26.10.2022 г.

Установено е съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

С писмо вх. № САГ21-ГРОО-2260-(7)/17.10.2023 г. кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че проекта за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок има постъпили възражения с вх. № РБН21-ГР94-3043-(6)/12.04.2023 г. и вх. № РБН21-ГР94-3043-(7)/24.04.2023 г. срещу заповед № РА50-697/02.08.2022 г. на главния архитект на СО.

Възраженията са изпратени за разглеждане в Административен съд София град, като с влязло в сила определение № 1281/02.02.2024 г. по адм. дело № 632/2024 г., 52 състав, същите са оставени без разглеждане с характер на жалби срещу заповед № РА50-697/02.08.2022 г. на главния архитект на СО и е прекратено производството.

На основание чл. 132, ал. 1, т. 3 от ЗУТ заповед № РА50-697/02.08.2022 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработването на проекта за ПУП следва да се счита за влязла в сила.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по т. 13 от протокол № ЕС-Г-45/09.07.2024 г. със служебни предложения за корекция и допълване.

С писмо изх. № САГ21-ГРОО-2260-(15)/02.09.2024 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявления вх. № САГ21-ГРОО-2260-(16)/26.09.2024 г. и № САГ21-ГРОО-2260-(17)/15.10.2024 г. е представен прецизиран проект за ПУП, в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Спас Йотов и Вена Йотова като съсобственици на ПИ с идентификатор 02659.2196.254 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скица за имота.

Действащият ЗРКП на м. „кв. Вердикал“ е одобрен със заповед № 310/12.07.1976 г. на главния архитект на София; заповед № 246/11.06.1982 г. на началник управление „Архитектура и благоустройство“ и заповед № 506/21.12.1979 г. на началник управление главен архитект на София.

Кадастралната карта за гр. Банкя е одобрена със заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър.

С проекта се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XII-367 от кв. 29, м. „кв. Вердикал“, за образуване на нов УПИ XII-254 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2196.254 по КККР и свързаното с това изменение на контактни УПИ XXI „за парк“, УПИ XIII-347 и УПИ XXIV-451, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“.

Частта от УПИ XXI-„за парк“, която остава извън новообразувания УПИ XII, запазва функционалното си отреждане по действащ ПУП и останалите си граници.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът-предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖмЗ), съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Урегулирането на новия УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ се обосновава от промяната в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е приет плана, с одобряване на кадастрална карта за територията и с приемането на ОУП на СО, съгласно който територията е предвидена като зона за жилищно застрояване.

Представено е становище от Кмета на район „Банкя“, съгласно което за имота няма започнати процедури по отчуждаване. Предоставена е информация, че отреждането „за парк“ не е реализирано.

Зона „ЖмЗ“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за парк“ 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 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

За одобряване на проект за ПУП-ИПР на УПИ XII-367 е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ за регулационно обособяване на нов УПИ XII с вътрешни регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2196.254 и с отреждане за имота по кадастрална карта, както и по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 за промяна на предназначението на част от имота, попадаща в терен за парк според ПУП и в зона за жилищно строителство според ОУП 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 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.

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 ИПР 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 парк“.

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 и ал. 2, т. 2 и т. 6 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, устройствена зона по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-45/09.07.2024 г., т. 13 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

11.11.2024 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Теодора Моева – Вр. И. Д. Директор дирекция „ТП“

арх. Димитър Токов – Вр. И. Д. Началник отгел „УП“

Милена Иванова – Вр. И. Д. Директор дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Александра Ливадкина – Младши експерт в отгел „УП“

Мая Кръстанова – Главен Юриисконсулт в дирекция „ПНО“



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

ЗА: Одобряване на подробен устройствен план - изменение на план за регулация на УПИ XII-367 от кв. 29, м. „кв. Вердикал“, за образуване на нов УПИ XII-254 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2196.254 по КККР и свързаното с това изменение на контактни УПИ XXI „за парк“, УПИ XIII-347 и УПИ XXIV-451, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпило заявление вх. № САГ21-ГРОО-2260/18.10.2021 г., чрез район „Банкя“ с писмо изх. № РБН21-ГР94-3043/18.10.2021 г, с искане от Спас Йотов и Вена Йотова за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация на УПИ XII-367, в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02659.2196.254 по кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. Банкя, с цел образуване на нов УПИ XII-346 по имотни граници на имота по кадастрална карта и свързаното с това изменение на контактни УПИ XIII-347, УПИ XXIV-451 и УПИ XXI- „за парк“, кв. 29, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“.

С писмо изх. № САГ21-ГРОО-2260-[1]/29.11.2021 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Банкя“ за становище.

Съгласно писмо вх. № САГ21-ГРОО-2260-(2)/16.05.2022г. на кмета на район „Банкя“, публичното мероприятие, съгласно предвиждането на действащия план не е реализирано и няма започнати процедури по отчуждаване, както и че район „Банкя“ приема мотивираното предложение за изменение на ПУП. Към писмото е приложено копие от геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност в имота, изготвена от ланд. арх. Маруся Нокова, заверена от отдел „Инженерна инфраструктура, благоустройство и екология“ към район „Банкя“ с вх. № РБН22-ГР94-675/25.03.2022 г.

Със заповед № РА50-697/02.08.2022 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проекта за ПУП.

С писмо вх. № САГ21-ГРОО-2260-(4)/05.09.2022 г. кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че заповедта за разрешаване е съобщена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в установения от закона срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ21-ГРОО-2260-(5)/08.12.2022 г. е представен за одобряване проект за ПУП в разрешен обхват, който с писмо изх. № САГ21-ГРОО-2260-(6)/20.02.2023 г. е изпратен до кмета на район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица, на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Представени са от „Софийска вода“ АД изходни данни под № ТУ-

6167/21.10.2022 г. и съгласуван проект за ПУП, както и съгласуване от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 26.10.2022 г.

Установено е съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

С писмо вх. № САГ21-ГРОО-2260-(7)/17.10.2023 г. кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че проекта за ПУП е съобщен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок има постъпили възражения с вх. № РБН21-ГР94-3043-(6)/12.04.2023 г. и вх. № РБН21-ГР94-3043-(7)/24.04.2023 г. срещу заповед № РА50-697/02.08.2022 г. на главния архитект на СО.

Възраженията са изпратени за разглеждане в Административен съд София град, като с влязло в сила определение № 1281/02.02.2024 г. по адм. дело № 632/2024 г., 52 състав, същите са оставени без разглеждане с характер на жалби срещу заповед № РА50-697/02.08.2022 г. на главния архитект на СО и е прекратено производството.

На основание чл. 132, ал. 1, т. 3 от ЗУТ заповед № РА50-697/02.08.2022 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработването на проекта за ПУП следва да се счита за влязла в сила.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по т. 13 от протокол № ЕС-Г-45/09.07.2024 г. със служебни предложения за корекция и допълване.

С писмо изх. № САГ21-ГРОО-2260-(15)/02.09.2024 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявления вх. № САГ21-ГРОО-2260-(16)/26.09.2024 г. и № САГ21-ГРОО-2260-(17)/15.10.2024 г. е представен прецизиран проект за ПУП, в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Спас Йотов и Вена Йотова като съсобственици на ПИ с идентификатор 02659.2196.254 по КККР, съгласно представените документи за собственост и скица за имота.

Действащият ЗРКП на м. „кв. Вердикал“ е одобрен със заповед № 310/12.07.1976 г. на главния архитект на София; заповед № 246/11.06.1982 г. на началник управление „Архитектура и благоустройство“ и заповед № 506/21.12.1979 г. на началник управление главен архитект на София.

Кадастралната карта за гр. Банкя е одобрена със заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастр.

С проекта се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XII-367 от кв. 29, м. „кв. Вердикал“, за образуване на нов УПИ XII-254 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2196.254 по КККР и свързаното с това изменение на контактни УПИ XXI „за парк“, УПИ XIII-347 и УПИ XXIV-451, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“.

Частта от УПИ XXI-„за парк“, която остава извън новообразувания УПИ XII, запазва функционалното си отреждане по действащ ПУП и останалите си граници.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът-предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖМЗ), съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. Урегулирането на новия УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ се обосновава от промяната в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е приет плана, с одобряване на кадастрална карта за

територията и с приемането на ОУП на СО, съгласно който територията е предвидена като зона за жилищно застрояване.

Представено е становище от Кмета на район „Банкя“, съгласно което за имота няма започнати процедури по отчуждаване. Предоставена е информация, че отреждането „за парк“ не е реализирано.

Зона „ЖмЗ“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за парк“ 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 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

За одобряване на проект за ПУП-ИПР на УПИ XII-367 е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ за регулационно обособяване на нов УПИ XII с вътрешни регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2196.254 и с отреждане за имота по кадастрална карта, както и по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 за промяна на предназначението на част от имота, попадаща в терен за парк според ПУП и в зона за жилищно строителство според ОУП 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 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.

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 ИПР 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.

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 и ал. 2, т. 2 и т. 6 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, устройствена зона по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-45/09.07.2024 г., т. 13 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

Изменение на план за регулация на УПИ XII-367 от кв. 29, м. „кв. Вердикал“, за

образуване на нов УПИ XII-254 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2196.254 по КККР и свързаното с това изменение на контактни УПИ XXI „за парк“, УПИ XIII-347 и УПИ XXIV-451, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“, по зелените и кафяви линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

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

Вр. И. Д. Директор на Дирекция
„Правно-нормативно обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

6.1

X Милена Иванова

ВР.И.Д. ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:
арх. Теодора Моева – Вр. И. Д. Директор дирекция „ТП“
арх. Димитър Токов – Вр. И. Д. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Александра Ливадкина – Младши експерт в отдел „УП“
Мая Кръстановна – Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“