



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

## РЕШЕНИЕ № 576

на Столичния общински съвет

от 21.07.2022 година

За одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на м. „в.з. Банкя” и м. „гр. Банкя“ в обхват: ул. „Средна гора” от о.т.622а до о.т.198 и прилежащите урегулирани поземлени имоти (УПИ) и ул. „Рила“ от о.т.620а при кръстовището с ул. „Средна гора“ до о.т. 2176 и прилежащите УПИ в кв. 15 и 119, м. „в.з. Банкя” и м. „гр. Банкя“, район „Банкя”.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо с рег. № САГ17-ГР00-1229/07.06.2017 г. от Кмета на район „Банкя“ с което уведомява, че във връзка с подготовката по изработване на работен проект за обект „Изграждане на вътрешно кварталната ВиК мрежа на град Банкя и кварталите „Михайлово“, „Вердикал“, „Градоман“ и село Иваняне, район „Банкя“ е констатирана липсата на действащ план за улична регулация в участъка от улица „Средна гора“ от о.т. 620а до о.т. 194.

При извършена служебна проверка е установено, че улица „Средна гора“ попада в обхвата на Подробен устройствен план (ПУП)-Застроителен и регулационен план (ЗРП) за м. „в.з. Банкя”, одобрен със Заповед № РД-02-14-92 от 26.02.1987 г. на Председателя на комитета по териториално и селищно устройство, ЗРП за м. „гр. Банкя“, одобрен със Заповед № 4200 от 26.07.1977г. на Председателя на комитета по архитектура и благоустройство, Частичен застроителен и регулационен план (ЧЗРП) и улично регулационен план на м. „гр. Банкя“, кв. 15, одобрен с Решение № 5 по протокол № 17 от 30.10.2000 г. на Столичен общински съвет (СОС). При сходките на трите плана се установява, че трасето на уличната мрежа не съвпада с изградената на място улица и поземления имот за улицата в кадастралната карта, поради което се налага служебно изработване на проект за изменение на плановете за регулация в участъка на ул. „Средна гора“ с цел осигуряване на непрекъснато трасе с хомогенен профил.

Със заповед № РА50-629/06.10.2017 г. на главния архитект на Столична община е наредено да се изработи служебно проект за ПУП-ИПР на м. „в.з. Банкя” и м. „гр. Банкя” в териториален обхват: улица „Средна

гора“ от о.т. 198, м. „в.з. Банкя“ до о.т. 622а, м. „гр. Банкя“ и прилежащите урегулирани поземлени имоти.

Заповедта е изпратена до кмета на район „Банкя“ с писмо изх. № САГ17-ГР00-1229-[1]/25.10.2017 г. за съобщаване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ. С писмо вх. № САГ17-ГР00-1229-[15]/30.03.2018 г. от кмета на район „Банкя“ е удостоверено, че заповедта е съобщена на заинтересованите лица и в законоустановения срок не са постъпили възражения и предложения.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1229-[2]/06.11.2017 г. и писмо изх. № САГ17-ГР00-1229-[3]/06.11.2017 г. е възложено изработването на проекта за ПУП, заедно със специализирана кадастрална карта в обхвата на допускането и комбинирана схема.

По преписката са приложени: данни от „Софийска вода“ АД за проектиране на техническа инфраструктура, писмо вх. № ТУ-4602/08.11.2017 г.; изходни данни от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, съгласувани на 01.04.2017 г. Получено е становище изх. № ОМ-Е2001-1764/29.11.2017 г. от „Овергаз мрежи“ АД за коректно нанесени съществуващи и проектни решения на газоразпределителната мрежа.

Изготвеният проект за ПУП-ИПР е разгледан от отдел „Устройствено планиране“ и с писмо изх. № САГ17-ГР00-1229-[16]/16.10.2018 г. до проектанта е предоставена информация за действащите ПУП, които е необходимо да се нанесат в обхвата на изменението.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1229-[17]/07.11.2018 г. от управителя на „Географска информационна система-София“ ЕООД е постъпила информация за отразените ПУП в цифровия модел на действащите регулационни планове в обхвата на проекта.

С изх. № САГ17-ГР00-1229-[16]/16.10.2018 г. до проектанта е изпратено писмо във връзка с отразяване на ПУП - ИПУР и ИПРЗ, одобрен със заповед № РД-09-50-642/14.05.2008 г. и ПУП-ИПРЗ, одобрен със заповед № РД-09-50-641/14.05.2008 г. на главния архитект на София.

В процеса на изработване на ПУП, при съпоставяне на действащите планове е установено, че не съвпадат сходките и в участъка на съседни улици в одобрените обхвати: улица „Рила“ от о.т. 620а до УПИ IX-1348а от кв. 15, м. „в.з. Банкя“ и улица „Цар Симеон“ от о.т. 259-о.т.572и от о.т. 570-о.т.569, което налага необходимост от разширение на териториалния обхват на заповед № РА50-629/06.10.2017 г. на главния архитект на Столична община. Служебно е изработено мотивирано предложение с допълнен обхват улица „Рила“ от о.т. 620а до УПИ IX-1348а от кв. 15, м. „в.з. Банкя“ и улица „Цар Симеон“ от о.т. 259-о.т.572 и от о.т. 570-о.т.569 и прилежащите УПИ в квартали 15 и 119, м „в.з. Банкя“ и м. „гр. Банкя“.

При служебна проверка е установено, че с влязъл в сила ПУП за изменение на улица „Цар Симеон“ от о.т.295-о.т.574а, одобрен със Заповед № РА50-578/14.09.2016 г. на главния архитект на Столична община е

осигурено непрекъснато трасе с хомогенен профил на улицата, предвид което е отпаднала необходимостта от служебно изменение на уличната регулация за улица „Цар Симеон“.

Териториалният обхват на разработката за улица „Средна гора“ следва да се разшири с включване на улица „Рила“ от о.т. 620а при кръстовището с улица „Средна гора“ до УПИ IX-1348а от кв. 15, м. „в.з. Банкя“ и прилежащите урегулирани поземлени имоти в квартали 15 и 119, м. „в.з. Банкя“ и м. „гр. Банкя“.

Изготвеното мотивирано предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“ - КТ и ИМ и „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройствено планиране“ по отношение на общ устройствен план е удостоверил, че имотите, предмет на изменението, попадат в устройствена зони: „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), т. 16 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания (Жм2), съгласно т. 6 от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО; „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (Жм3), съгласно т. 7 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО; „Терени на локални градини и озеленяване“ (Тго), съгласно т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и в „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), за транспортна инфраструктура - за улици, пътища, летища, съгласно т. 25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-382/13.05.2020 г. на главния архитект на Столична община е наредено да се изработи служебно проект за подробен устройствен план-изменение на план за регулация (ИПР) на м. „в.з. Банкя“ и м. „гр. Банкя“ в следния териториален обхват: улица „Рила“ от о.т. 620а при кръстовището с улица „Средна гора“ до УПИ IX-1348а от кв. 15, м. „в.з. Банкя“ и прилежащите УПИ в квартали 15 и 119, м. „в.з. Банкя“ и м. „гр. Банкя“, съвместно с разрешения със заповед № РА50-629/06.10.2017 г. на главния архитект на Столична община проект за изменение на план за регулация на улица „Средна гора“ от о.т. 198, м. „в.з. Банкя“ до о.т. 622а, м. „гр. Банкя“ и прилежащите урегулирани поземлени имоти.

Заповедта заедно с мотивираното предложение е изпратена до кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение с писмо изх. № САГ17-ГР00-1229-[20]/20.05.2020 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ в НАГ-СО.

Съгласно писмо изх. № РБН17-ГР00-104/3/29.06.2020 г. (вх. № САГ17-ГР00-1229-[21]/02.07.2020 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ заповедта на главния архитект за разрешаване изработване на проект за ПУП е разгласена по реда на чл 124б, ал. 2 от ЗУТ, като към

писмото са приложени съобщение № РБН17-ГР00-104-/2/05.06.2020 г. и констативен протокол.

С писма изх. № САГ17-ГР00-1229-[22]/07.07.2020 г., № САГ17-ГР00-1229-[23]/09.07.2020 г., № САГ17-ГР00-1229-[24]/09.07.2020 г., № САГ17-ГР00-1229-[25]/09.07.2020 г. и № САГ17-ГР00-1229-[26]/09.07.2020 г. са изискани: изходни данни от „ГИС-София“ ЕООД за изработването на проект за ПКТП към ПУП; изходни данни и становище от „Софийска вода“ АД; изходни данни и становище от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; възлагане изработване на проект за ПУП и изработване на проект на ПКТП.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1229-[28]/17.07.2020 г. на НАГ-СО е представен за одобряване проект за ПУП - ИПР с обяснителна записка, изработен служебно от „ГИС-София“ ЕООД.

Към преписката е приложено становище изх. № ТУ-3249/07.08.2020 г. на „Софийска вода“ АД с изходни данни, регистрирани в НАГ-СО с вх. № САГ17-ГР00-1229-[29]/11.08.2020 г.

Представено е геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност в обхвата на проекта, регистрирани в НАГ-СО с вх. № САГ17-ГР00-1229-[31]/17.12.2020 г. и № САГ17-ГР00-1229-[36]/14.04.2021 г.

По преписката са представени становища от отдел „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“ към НАГ-СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-32/25.05.2021 г., т.13, с което са направени следните служебни предложения: „Във връзка с представеното геодезическо заснемане на дървесната растителност и експертна оценка на трайната дървесна растителност е констатирано голям брой дървета, попадащи в уличната регулация, във връзка с което да се изследва възможността от проектанта за преработване на проекта с цел да се намали броя на засегнатите дървета, попадащи в уличната регулация. Да се диференцира схемата на заснемане на дърветата, като се опишат тези в добро състояние. Да се изследва възможността с малки корекции на трасето на улицата да се запази максимален брой дървета, основно тези в добро състояние. Проектът да се изпрати в район „Банкя“ за становище.”

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1229-[37]/31.06.2021 г. копие от протокола на ОЕСУТ и схемата с диференциране на дърветата в зависимост от тяхното състояние са изпратени на „ГИС-София“ ЕООД за преработване на проекта за ПУП, съгласно направените служебни предложения.

Проектът е разгледан повторно от ОЕСУТ със служебно предложение по т.14 от Протокол № ЕС-Г-76/30.11.2021 г., както следва: „да се изследва възможността за преработване на проекта, като трасето на улицата се

измести максимално на изток с пътно платно - бм. и едностранен тротоар - 3м. с цел да се намали броя на засегнатите дървета, попадащи в уличната регулация и при съобразяване на инженерните съоръжения попадащи под улица“.

Приложено, с писмо вх. № САГ17-ГР00-1229-[38]/16.02.2022 г. е представен преработен проект за ПУП, съгласно направените служебни предложения от ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1229-[39]/18.02.2022 г. е изпратено за обнародване съобщение в Държавен вестник на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ. Приложено с писмо изх. № САГ17-ГР00-1229-[40]/18.02.2022 г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН17-ГР00-104/5/11.04.2022 г. на кмета на район „Банкя“ (вх. № САГ17-ГР00-1229-[41]/11.04.2022 г. на НАГ-СО) проектът за ПУП е обявен в Държавен вестник, брой 17 от 01.03.2022 г., като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1229-[42]/14.06.2022 г. е представен проект за подробен транспортно-комуникационен план (ПКТП).

Представена е експертна оценка на дървесната растителност към преработения проект за ПУП, регистрирана в НАГ-СО с вх. № САГ17-ГР00-1229-[43]/23.06.2022 г.

Проектът за ПУП е разгледан и приет от ОЕСУТ по реда на чл. 128, ал. 7 от ЗУТ с решение по допълнителна т. 1 от протокол № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., както е направено служебно предложение да се завери представената документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Към изработения проект са представени: становище на „Овергаз мрежи“ с изх. ОМ-Е-2001-1764/29.11.2017 г.; съгласуван ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ с изх. № 123/17.07.2020 г.; становище и изходни данни от „Софийска вода“ с изх. № ТУ- 3249/07.08.2020 г.; геодезическо заснемане и експертна оценка на трайната дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, изготвена от ланд. арх. Десислава Вълева, заверена от началник отдел „БД“ към НАГ-СО от дата 08.07.2022 г., съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО с предписание: да се изпълнят препоръките дадени в становище от 05.07.2022 г. на ПК ОСЗГ при СОС.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството по одобряване на ПУП е по искане на кмета на район „Банкя“, в качеството му на заинтересовано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като упражняващ правото на собственост на Столична община на територията на район „Банкя“.

Изработването на проект за подробен устройствен план - ИПР и ИПУР е възложен служебно със заповед № РА50-629/06.10.2017 г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено да се изработи

проект за ИПР на м. „в.з. Банкя” и м. „гр. Банкя” в териториален обхват: улица „Средна гора“ от о.т. 198, м. „в.з. Банкя” до о.т. 622а, м. „гр. Банкя” и прилежащите урегулирани поземлени имоти и заповед № РА50-382/13.05.2020 г. на главния архитект на СО за разрешаване изработването на ИПР на улица „Рила“ и прилежащите УПИ за съвместно разглеждане в едно производство по одобряване на проект за подробен устройствен план. Производствата по одобряване на ИПР и ИПУР произтичат от еднакво фактическо състояние и компетентен да одобри проекта за ПУП е един и същи административен орган, поради което е налице основание по чл. 32 от АПК за свързване на административните производства в едно.

Улица „Средна гора“ и улица „Рила“ в цитираните участъци попадат в обхвата на Застроително регулационен план (ЗРП) за м. „в.з. Банкя”, одобрен със Заповед № РД-02-14-92 от 26.02.1987 г. на Председателя на комитета по териториално и селищно устройство, КЗРП за кв.15, м., одобрен със заповед № РД-09-178/12.11.1993 г. на Кметски наместник на ТОА и ЗРП за м. „гр. Банкя“, одобрен със Заповед № 4200 от 26.07.1977 г. на Председателя на комитета по архитектура и благоустройство, изменени със заповед № 287/06.07.1978 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-499/05.09.1997 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-1192/16.11.2005 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-642/14.05.2008 г., заповед № РД-09- 50-641/14.05.2008 г. и решение № 5 по протокол № 17 от 30.10.2000 г. на СОС.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

С проекта за изменение на план за улична регулация на м. „гр. Банкя” и м. „в.з. Банкя“ се предлага ново решение на ул. „Средна гора” и ул. „Рила” о.т. 622а до о.т. 198 и прилежащите урегулирани поземлени имоти (УПИ) и ул. „Рила“ от о.т. 620а при кръстовището с ул. „Средна гора“ до о.т. 217б и прилежащите УПИ в кв. 15 и 119, м. „в.з. Банкя” и м. „гр. Банкя“, район „Банкя” с цел осигуряване на непрекъснатата улична регулация с хомогенен профил.

С изменението на плана за улична регулация се изменят уличнорегулационните линии на прилежащите УПИ към ул. „Средна гора”, както следва: УПИ XI-„за озеленяване и трафопост“, УПИ XII-1518, УПИ I-„за санаториални сгради на СОНС“ и УПИ II-2010, кв. 150; УПИ XX-„за лесопарк“, кв. 119, м. „гр. Банкя“; УПИ XXIV-69-„за учебен център“, XVII-1337, УПИ XVIII-1339, УПИ XIX-1340, УПИ XX-1342,1559, УПИ I-1345, УПИ II-1347, кв. 15, заличава се УПИ XXV-„ТП“, кв. 15, м. „в.з. Банкя“; изменят се прилежащите УПИ към ул. „Рила” както следва: УПИ XXX-67, УПИ XXXVI- „за лесопарк“, кв. 119, м. „гр. Банкя“, УПИ XXIII-1535, кв. 15, м. „в.з. Банкя“.

Проектът за изменение на плана за регулация е съобразен с представената експертна оценка на съществуващата дървесна растителност.

По ОУП на СО имотите, предмет на изменението, попадат в устройствени зони: „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), т. 16 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания (Жм2), съгласно т.6 от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО; „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (Жм3), съгласно т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Проектът за ИПР не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл.15, ал.1, изр.2, във връзка с чл.134, ал.1, т.1 - промяна в устройствените условия, при които са били съставени действащите ПУП за територията, чл.134, ал.1, т.2 от ЗУТ - възникнала необходимост от изграждане на улична мрежа с хомогенен профил за задоволяване на общински нужди, както и чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ по отношение привеждане на регулационните граници по имотни граници на част от имотите.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице 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, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, със „Софийска вода“ АД и са представени изходни данни от „Софийска вода“ АД. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с проекта се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти - собственост на физически лица за изграждане на улица - публична общинска собственост - основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 32 от АПК, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл.134, ал. 1, т. 1 и т. 2 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, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствени категории по т. 6, т. 7 и т. 16 от приложението към чл.

З, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-32/25.05.2021 г., т. 13, № ЕС-Г-76/30.11.2021 г., т. 14 и № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., доп. т. 1

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

Изменение на план за регулация на м. „в.з. Банкя” и м. „гр. Банкя“ в обхват: ул. „Средна гора” от о.т.622а до о.т.198 и прилежащите ѝ урегулирани поземлени имоти: УПИ XI-„за озеленяване и трафопост“, УПИ XII-1518, УПИ I-„за санаториални сгради на СОНС“ и УПИ II-2010, кв. 150; УПИ XX-„за лесопарк“, кв. 119, м. „гр. Банкя“; УПИ XXIV-69-„за учебен център“, УПИ XVII-1337, УПИ XVIII-1339, УПИ XIX-1340, УПИ XX-1342,1559, УПИ I-1345, УПИ II-1347, кв.15, заличава се УПИ XXV-„ТП“, кв.15, м. „в.з. Банкя“ и ул. „Рила“ от о.т. 620а при кръстовището с ул. „Средна гора“ до о.т. 217б и прилежащите ѝ урегулирани поземлени имоти: УПИ XXX-67, УПИ XXXVI-„за лесопарк“, кв. 119, м. „гр. Банкя“, УПИ XXIII-1535, кв. 15, м. „в.з. Банкя“, район „Банкя”, по кафявите и зелени линии, цифри, букви, 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 одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство” ([sofia-agk.com](http://sofia-agk.com)) 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 съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Банкя” и се изпращат в Административен съд София-град 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 21.07.2022 г., Протокол № 60, точка 40 от дневния ред,



по доклад № СОА22-ВК66-6821/1/13.07.2022 г. и е подпечатано с  
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*