



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

### РЕШЕНИЕ № 849

на Столичния общински съвет

от 10.11.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - Изменение на план за улична регулация - създаване на задънена улица от о.т.160в (нова) до о.т.160д (нова); Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ „за лесопарк“ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр.Банкя, образуване на УПИ II-3334 „за къща за гости“, номериране на останалата част от УПИ „за лесопарк“ в УПИ I „за лесопарк“, кв.94а (нов) и План за застрояване (ПЗ) на УПИ II-3334 „за къща за гости“, кв.94а (нов), м. „гр.Банкя“, Район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ16-ГР00- 2262/03.06.2016 г. от Антон Гоцев, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за улична регулация (ИПУР) - създаване на нова задънена улица и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2193.1211 по КККР на гр.Банкя, образуване на нов УПИ I-1211 „за къща за гости“, кв.94а (нов), м. „гр.Банкя“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; скица № 15-8903/11.01.2016 г. за имот с идентификатор 02659.2193.1211 по КККР, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр.София (СГКК); нотариален акт № 029, том IV, рег. № 20127, дело № 589/2007 г.; пълномощно - 1 брой; задание за изработване на ПУП по чл.125 от ЗУТ; мотивирано предложение за организация на движението, съгласувано от ОБД-СО и СДВР-ПП и комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Допълнително е представено писмо с изх. № СОА16-ВК66-11570/1/07.11.2016 г. от Заместник-кмет на направление „Зелена система, екология и земеползване“ - СО, в което е изразено становище новообразувания УПИ да не засяга устройствена зона „Тзв“. Представено е и становище от кмета на Район „Банкя“ (писмо изх. № РБН16-ГР00-101/20.12.2016 г.), съгласно което Район „Банкя“-СО не възразява срещу представеното мотивирано предложение за ПУП.

Със заповед № РА50-75/08.02.2017 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02659.2193.1211 по КККР на гр.Банкя и изменение на плана за улична регулация за създаване на нова задънена улица, м. „гр.Банкя“.

Заповедта е изпратена до кмета на Район „Банкя” за сведение и изпълнение и до заявителя с писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[6]/13.02.2017 г. на началник отдел „Устройствено планиране” в НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2262-[7]/20.10.2017г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр.Банкя, създаване на УПИ I-3334 „за къща за гости”, кв.94а, м. „гр.Банкя”, Район „Банкя”.

По време на изработване на проекта за ПУП са изменени кадастралната карта и кадастрални регистри със заповед № 18-5322/21.07.2017 г. на началника на СГКК - гр.София, във връзка с което към проекта са внесени: скица № 15-441720/12.09.2017г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2193.3334, издадена от СГКК - гр. София и актуална комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Към проекта са представени: експертна оценка на съществуващата растителност, изготвена от ланд. арх. Нели Димитрова, заверена от Дирекция „Зелена система” при СО, съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО с изх. № СЕК17-ГР94-197/24.04.2017г.; становище с изх. № 5463-3288/17.05.2017 г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) - София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; съгласуван ПУП от „ЧЕЗ Разпределение България” АД с изх. № 121/19.04.2017г. и изходни данни от „Софийска вода” АД с изх. № ТУ-1505/05.2017г.; удостоверение № 25-130656/20.08.2018г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2193.3334, издадено от СГКК - гр.София, в което е удостоверено, че на основание чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. СГКК - София съгласува проекта за ПУП.

Приложено с писмо изх. № 3219/25.10.2017г. (регистрирано в НАГ с № САГ16-ГР00-2262-[8]/27.10.2017г.) е представено становище на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район”, с което съгласува проекта за ПУП при спазване на задължителните условия. Съгласно писмо изх. № 2708/23.04.2018г. (регистрирано в НАГ № САГ16-ГР00-2262-[11]/26.04.2018г.) на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район”, БДДР съгласува проекта за ПУП за ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя при спазване на задължителните условия.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-2262-[9]/16.11.2017 г. е представен преработен проект за ПУП - Изменение на план за улична регулация -

създаване на задънена улица от о.т.160в (нова) до о.т.160г (нова); изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ „за лесопарк“ от кв.94, образуване на УПИ П-3334 „за къща за гости“ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя, в северна посока новообразуван УПИ се урегулира по границата на устройствена зона „ЖМ2“ и План за застрояване (ПЗ) на УПИ П-3334 „за къща за гости“, кв.94а (нов), м. „гр.Банкя“, Район „Банкя“.

Проектът е изпратен в Район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[10]/22.12.2017г. на началник отдел „Устройствено планиране“, Съгласно писмо изх. № РБН17-ГР00-123/06.06.2018г. на кмета на Район „Банкя“ (регистрирано с № САГ16-ГР00-2262-[12]/08.06.2018г. в НАГ) проектът е обявен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок е постъпило един брой възражение с вх. № РБН17-ГР00-123-/1/24.01.2018г., потвърдено след повторно обявяване с възражение с вх. № РБН17-ГР00-123/2/11.04.2018г.

Във връзка с установени непълноти в кадастралната основа е представен коригиран проект за ПУП-Изменение на план за улична регулация (ИПУР); Изменение на план за регулация (ИПР) и План за застрояване (ПЗ).

Проектът за ПУП заедно с постъпилото възражение е разгледан от ОЕСУТ по реда на чл.128, ал.8 от ЗУТ със решение по протокол № ЕС-Г-1/08.01.2019 г., т.7, както следва: „По възражение № РБН17-ГР00-123-[2]/11.04.2018 г. от собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.1210 относно предвидената задънена улица от о.т.160в (нова) до о.т.160г (нова) за незаконосъобразна - не се уважава. Възражението е неоснователно, тъй като с ПУП не се отнемат части от ПИ с идентификатор 02659.2193.1210, а се осигурява транспортен достъп до имота. Не се навеждат доводи за незаконосъобразност. Приема проекта.“

Предлага да се издаде административен акт за одобряването му.” Чрез Столична община с изх. № СОА19-ГР94-1074/05.03.2019г. (вх. № САГ16-ГР00-2262-[13]/06.03.2019г. в НАГ-СО) е постъпило заявление от собственика на ПИ с идентификатор 02659.2193.1210 по КККР на гр. Банкя с искане спиране на производството по одобряване на проект за ПУП - ИПР и ПЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 до приключване на производството по изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за имота на възразителя.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[14]/07.01.2020г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на Район „Банкя“ за провеждане на обществено обсъждане на основание чл.12 от ЗУЗСО.

Съгласно писмо изх. № РБН20-ГР00-3 от 03.07.2020 г. (вх. № САГ20-ГР00-1334/06.07.2020г. в НАГ-СО) на кмета на Район „Банкя“, проектът е

съобщен и е проведено обществено обсъждане, като в законоустановения срок е постъпило едно възражение.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2262-[15]/10.07.2020г. е представено мотивирано предложение за изменение на план за регулация - създаване на задънена улица от о.т.160в (нова) до о.т.160г (нова) с дължина под 100 м. без уширение, изменение на УПИ „за лесопарк“ с цел образуване на самостоятелен УПИ П-3334 „за къща за гости“ за ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 и план за застрояване за нов УПИ П-3334 „за къща за гости“. Мотивираното предложение е изработено върху актуална кадастрална карта с отразяване на ПИ с идентификатори 02659.2193.3541 и 02659.2193.3542 съгласно заповед № 18-5299/22.05.2019г. на началника на СГКК-гр.София за изменение кадастралната карта и кадастрални регистри.

Проектът за ПУП заедно с постъпилите доказателства по извършеното обществено обсъждане, постъпилото възражение и представеното мотивирано предложение са разгледани от ОЕСУТ със служебни предложения по доп. т.3 от Протокол № ЕС-Г-58/06.10.2020 г., както следва: „По възражение с вх. № РБН20-ГР00-3-[2] от 20.02.2020г., подадено от собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.3541 с приложена скица за имота, издадена от СГКК-София. Възражението е подадено във връзка с проектираната задънена улица, чието уширение за обръщало ще доведе до отнемане на част от имот с идентификатор 02659.2193.3541. С внесеното от заявителя по преписката мотивирано предложение се предлага задънената улица да спре при о.т.160г без да се засяга имот с идентификатор 02659.2193.3541, собственост на възрастителя. С представеното мотивирано предложение се уважава възражението относно предвидената задънена улица. Служебни предложения: В проекта за ПУП коректно да се отрази границата на устройствена зона „Жм2“, по която да се урегулира нов УПИ П-3334; Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта. Проектът да се преработи във връзка с уваженото възражение. След изпълнение на служебните предложения, проектът да се изпрати в Район „Банкя“ за провеждане на процедури по реда на чл.128, ал.11 от ЗУТ (предишна ал.10 - ДВ, бр.16 от 2021 г.).

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[16]/11.11.2020 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2262-[17]/04.12.2020г. е представен преработен проект за ПУП съгласно служебните предложения на ОЕСУТ.

С изх. № САГ16-ГР00-2262-[18]/23.12.2020 г. е изпратено указателно писмо до заявителя, че е необходимо в проекта за ПУП да се отрази коректно границата на устройствена зона „Жм2“, по която да се урегулира нов УПИ П-3334 съгласно служебно предложение на ОЕСУТ.

Със заявления за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-2262-[19]/11.01.2021г. и № САГ16-ГР00-2262-[20]/16.02.2021г. е представен преработен проект за ПУП, съгласно указателно писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[18]/23.12.2020г.

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-2262-[21]/12.04.2021г. преработеният проект е изпратен на кмета на Район „Банкя“ за обявяване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 и чл.128, ал.11 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН21-ГР00-28/1/13.05.2021г. (вх. № САГ16-ГР00-2262-[22]/13.05.2021г. в НАГ-СО) на кмета на Район „Банкя“, преработеният проект е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Преработеният проект е разгледан и приет с решение по т.5 от Протокол № ЕС-Г-37/22.06.2021г. на ОЕСУТ с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установи следното: Административното производство е започнало преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ (ДВ, бр. 16 от 23.02.2021 г.) и съгласно §80, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ се довършва по реда, действал преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ. На основание §24, ал.1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, обнародван ДВ, бр.31/10.04.2018 г., започнатите до влизане в сила на закона производства по изработване и одобряване на устройствени планове се довършват по досегашния ред и при спазване на разпоредбите, действали при издаването на разрешението за изработване на проект за подробен устройствен план.

Искането за одобряване на проекта е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и 2, т.1 от ЗУТ, като собственик на имот с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр.Банкя - предмет на плана, съгласно представените документи за собственост и скица за имота.

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 и заповеди № 18-5322 от 21.07.2017г. и № 18-5299 от 22.05.2019г. на началника на СГКК- гр. София за изменение на КККР, с което е спазено изискването на чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ.

Поземлен имот с идентификатор 02659.2193.3334 по КККР на гр. Банкя попада в обхвата на УПИ „за лесопарк“, кв.94, съгласно ПУП на местността „гр.Банкя“, одобрен със Заповед № 4200 от 26.07.1977 г. на Председателя на Комитета по архитектура и благоустройство при Министерски съвет.

По действащия ОУП на Столична община (приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет) частта от имота, предмет на урегулиране, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

С изработения проект за подробен устройствен план - ИПР се изменят границите на УПИ „за лесопарк“ в частта на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 за образуване на нов УПИ П-3334 „за къща за гости“ с вътрешни регулационни линии по имотните граници съгласно действащата кадастрална карта на гр.Банкя. В северна посока новообразувания УПИ се урегулира по границата на устройствена зона „Жм2“. За останалата площ от УПИ „за лесопарк“ извън частта от имот 02659.2193.3334 - предмет на урегулиране, се запазват регулационните граници и отреждане „за лесопарк“ съгласно действащ ПУП с номериране на урегулирания поземлен имот - УПИ I в нов кв.94а.

Изменя се плана за улична регулация с цел осигуряване на транспортен достъп до новообразуван УПИ П-3334 - чрез създаването на задънена улица от о.т. 160в (нова) до о.т. 160д (нова), м. „гр.Банкя“, която се обвързва с действащата улична регулация на ул. „Ал. Стамболийски“.

По ОУП на Столична община частта от имота, която се урегулира, 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 ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 30%; максимален кинт - 1,0; минимална озеленена площ - 60%, максимална височина - 10м. Конкретното предназначение на новия УПИ „за къща за гости“ е допустимо в устройствена зона по т.6 „Жм2“, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ.

Съгласно ОУП на СО с графична част, одобрена с Решение № 147 на Министерски съвет от 2006 г., с правила и нормативи за прилагане, приети със ЗУЗСО, в сила от 28.01.2007 г., имотът е попадал в същата устройствена зона „Жм2“. Промяната на предназначението на части от предвидени по действащ ПУП озеленени площи е допустима съгласно нормата на чл.62а, ал.5 от ЗУТ, тъй като съгласно ОУП от 2007 г., както и съгласно действащия ОУП от 2009 г., урегулираната част на имот 02659.2193.3334 попада в устройствена зона извън посочените по чл.10, ал.2 и ал.3 от ЗУЗСО. Предвид противоречието между ОУП на СО и предвижданията на подробния устройствен план на м. „гр.Банкя“ от 1977 г., съгласно §2, ал.3, във връзка с ал.1 от ПЗР на ЗУЗСО се одобрява изменение на ПУП за привеждането му в съответствие с плана от по-горна степен.

Предвид горното, за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ за регулационно обособяване на УПИ с вътрешни регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2193.3334 (с изключение на частта от имота в зона „Тзв“) и с отреждане за имота по кадастрална карта; чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ, §2, ал.3 от ПЗР на ЗУЗСО и чл.62а, ал.5 от ЗУТ за промяна на предназначението на имот с

идентификатор 02659.2193.3334, попадащ в терен за озеленяване според ПУП, по ОУП - в устройствена зона извън посочените по чл.10, ал.2 и 3 от ЗУЗСО, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ за изменение на плана за улична регулация и откриване на нова задънена улица от о.т.160в-о.т.160д; чл.134, ал.2, т.6, във връзка с чл.8, т.1 от ЗУТ при определяне на конкретното предназначение на УПИ.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ се осигурява по предложената задънена улица от о.т.160в до о.т.160г, с което са спазени нормите на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 и чл.81, ал.3 от ЗУТ.

С плана за застрояване в нов УПИ П-3334 „за къща за гости” се предлага свободностоящо нискоетажно застрояване на три етажа с височина до 10,0 м., при спазване на максимално допустимите показатели по ОУП на СО за устройствена зона „Жм2“ съгласно приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.6.

Показателите на застрояване в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с устройствените параметри отговарят на предвидените по ОУП на СО.

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

Налице е основание за одобряване на ИПЗ съгласно нормата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ - съгласие на всички собственици на имоти по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ.

Проектът се одобрява при спазване нормите на чл.31, ал.1, 4, 5 и чл.32 от ЗУТ.

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

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, внесенят проект е съобщен на всички заинтересовани лица, проведено е обществено обсъждане, 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.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот - частна собственост за изграждане на задънена улица - обект на публичната общинска собственост.

На основание §80, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, § 24, ал.1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, 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, § 2, ал.3 от ПЗР на ЗУЗСО, чл.62а, ал.5 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 и чл.81, ал.3 от ЗУТ, чл.31, ал.1, 4, 5 и чл.32 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствена категория по т.6 от Приложението към чл.3, ал.2 и Протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/08.01.2019г., т.1, № ЕС-Г-58/06.10.2020г., доп. т.3 и № ЕС-Г-37/22.06.2021г., т.5

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за регулация на м. „гр.Банкя”, кв.94, УПИ „за лесопарк”, образуване на нов УПИ II-3334 „за къща за гости”, номериране на останалата площ от УПИ „за лесопарк” в УПИ I „за лесопарк”, кв.94а (нов), Изменение на план за улична регулация за откриване на нова задънена улица от 160в (нова) до о.т.160д (нова) по кафявите и зелени линии, букви, цифри, текст, зачертавания и шрихи с корекциите в оранжев и виолетов цвят, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за УПИ II-3334 „за къща за гости”, кв.94а (нов), 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 одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (<https://nag.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 съобщаването.



Жалбите се подават в Район „Банкя” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 10.11.2022 г., Протокол № 65, точка 12 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-10006/23.10.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*