



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, https://council.sofia.bg

### РЕШЕНИЕ № 286

на Столичния общински съвет

от 30.05.2019 година

За проект за подробен устройствен план - Изменение на план за улична регулация от о.т. 919б - о.т. 919в (нова) - о.т. 919г (нова) до о.т. 919д (нова), вследствие на което се изменя контактен УПИ XXIV-424 от кв.159, м. „гр. Банкя - разширение”; План за регулация и застрояване в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.400 по КККР на гр. Банкя, създаване на УПИ XXV-2193.400 “за ЖС”, кв. 3ба, м. „гр. Банкя”, район „Банкя”.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община (НАГ-СО) е постъпило заявление вх. № ГР-94-М-53/19.11.2015 г. от Мохамед Халид, собственик на ПИ с идентификатор 2659.2193.400 по кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Банкя, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за улична регулация (ИПУР) - продължаване на улица от о.т. 919б до о.т. 919в (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2193.400, образуване на нов УПИ XXV-400, кв. 3ба, м. „гр. Банкя”.

Със заповед № РА50-179/01.04.2016 г. на И.Д. Главен архитект на СО е разрешено да се изработи проект за ПРЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02659.2193.400 по КККР на гр. Банкя с цел създаване на урегулиран поземлен имот за имота по кадастрална карта от кв. 3ба и изменение на план за улична регулация, м. „гр. Банкя”, район „Банкя”.

Заповедта е изпратена до кмета на район „Банкя” за сведение и изпълнение и до заявителя с писмо изх. № САГ16-ГР00-807-[2]/04.04.2016 г. на началник отдел „Подробни устройствени планове” в НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-807-[3]/11.05.2016 г. е внесен за одобряване проект за ПУП - ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.400 по КККР на гр. Банкя за създаване на УПИ XXV-2193.400 “за ЖС”, кв. 3ба, м. „гр. Банкя”, район „Банкя” и изменение на план за улична регулация от о.т. 919в (нова) до о.т. 919г (нова), м. „гр. Банкя”, район „Банкя”. Към проекта са внесени: документи за собственост; скици за имота, издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК)

- гр. София; становище с изх. № 94-00-2344/08.04.2016 г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) - София, в което е удостоверено, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; изходни данни от „Софийска вода” АД с изх. № ТУ-1297/05.2016 г.; съгласуван ПУП от „ЧЕЗ Разпределение България” АД с изх. № 121/21.04.2016 г.; експертна оценка на съществуващата растителност, изготвена от ланд. арх. Милена Йорданова, заверена от Дирекция „Зелена система” при СО, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО с изх. № СЕК16-ГР94-143/14.04.2016 г.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-807-[4]/25.05.2016 г. проектът е изпратен за съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ до кмета на район „Банкя”.

Съгласно писмо изх. № РБН16-ГР00-28(2)/04.07.2016 г. (вх. №САГ16-ГР00-807-[5]/05.07.2016 г. НАГ-СО) на кмета на район „Банкя”, заповед на И.Д. Главен архитект на СО за разрешаване на устройствена процедура е разгласена.

Съгласно писмо изх. № РБН16-ГР00-49/10.11.2016 г. (вх. №САГ16-ГР00-807-[6]/11.11.2016 г. НАГ-СО) на кмета на район „Банкя”, проектът е съобщен на заинтересованите лица и в законоустановения срок са постъпили три броя възражения. Приложени са доказателства по извършеното съобщаване.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ-СО и е представено становище на отдел „Правно-нормативно обслужване” към Дирекция „ПНИФО”, НАГ-СО.

Проектът заедно с представените писмени доказателства и постъпилите възражения са разгледани от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) със служебни предложения по протокол № ЕС-Г-41/23.05.2017 г., т. 8, както следва: “По постъпилите възражения: №№РБН16-ГР00-49/1/05.07.2016 г.; РБН16-ГР00-49/2/06.07.2016 г. и РБН16-ГР00-49/2/06.07.2016 г. от съсобственици на ПИ с идентификатори 02659.2193.1982, 2193.1981, 2193.1819 по КККР, които възразяват срещу така предвидената улица. Възраженията са идентични, поради което се разглеждат едновременно. Уважават се. С представения проект за ПУП се предвижда продължаване на улица от о.т. 919б-919в (нова) до о.т. 919г (нова), която се провежда основно през имотите, разположени от север. Проектът следва да се преработи, като се предвиди преминаването на улицата да бъде през имота - общинска собственост, както и равностойно за сметка на имотите, разположени от север и юг. Служебни предложения: Предвид, че за имот с идентификатор по КККР 02659.2193.226 има започнала процедура по разрешаване изработването на проект за ПУП и продължаване на улицата, следва предвиденото обръщало в ПИ с идент. № 2193.400 да отпадне. Да се запази габарита от 6,00 м. и за новопредвидената улица, като се осигурят двустранни тротоари за

пешеходно преминаване. Във връзка със становище на отдел “БДПР, ЗП и ГМ” - КТ - да се котират радиусите на бордюрните криви. След корекции по уважените възражения и изпълнение на служ. предложения, проектът отново да се разгледа от ОЕСУТ.”

С писмо изх. № САГ16-ГР00-807-[7]/20.07.2017 г. на Директор дирекция „Териториално планиране” е изпратено копие от горесцитирания протокол на ОЕСУТ до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-807[8]/31.07.2017 г. е представена обяснителна записка и преработен проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 02659.2193.400 по КККР на гр. Баня - създаване на УПИ ХХV-2193.400 “за ЖС” от кв.36а, м. „гр. Баня” и изменение на план за улична регулация от о.т. 919б - о.т. 919в (нова) - о.т. 919г (нова) до о.т. 919д (нова), като е предвидено преминаването на улицата през имота - общинска собственост, както и разположена равностойно за сметка на имотите, разположени от север и юг, в следствие на което се изменя контактен УПИ ХХIV-424 от кв.159, м. „гр. Баня - разширение” и е премахнат предвиден обръщач при ПИ с идентификатор 02659.2193.400 по КККР на гр. Баня, съгласно служебни предложения на ОЕСУТ.

Преработеният проект е разгледан на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-65/22.08.2017 г., т. 10, както следва: “Приема преработения проект за ПУП, изпраща до район „Баня” за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ. Във връзка с административна преписка, която засяга обхвата на ПУП, с вх. № САГ16-ГР00-3031/2016 г. за разрешаване на устройствена процедура за изработване на ПУП-ИПР на улична регулация - продължение на улицата и ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2244.226 по КККР, да се укаже на заявителя да представи ново мотивирано предложение, съобразено с обхвата и предвижданията на ПУП за ПИ с идентификатор 02659.2193.400 по КККР, както и провеждане на улицата равностойно за сметка на имотите от северната и южната страна.”

С писмо изх. № САГ16-ГР00-807-[9]/20.09.2017 г., преработеният проект за ПУП е изпратен на кмета на район „Баня” за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.10 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-807[10]/10.10.2017 г. от заявителя са приложени допълнителни документи.

Съгласно писмо изх. № РБН17-ГР00-90/16.02.2018 г. (вх. № САГ16-ГР00-807-[11]/19.02.2018г. НАГ-СО) на кмета на район „Баня”, преработеният проект за ПУП е съобщен на заинтересованите лица и в законоустановения срок са постъпили два броя възражения. Приложени са доказателства по извършеното съобщаване.

Проектът за ПУП заедно с представените писмени доказателства по обявяването му и постъпилите възражения са разгледани от отдел „ПНО” със становище.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-807-[12]/03.04.2018 г. на заявителя му е указано, че е необходимо да представи удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР на основание чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-807-[13]/03.04.2018 г. до кмета на район „Банкя” е указана необходимост от представяне на допълнителни доказателства по извършеното съобщаване на проекта за ПУП или същият да се дообяви на заинтересованите лица.

Проектът е съгласуван повторно от отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства” по отношение на инженерни мрежи.

Съгласно писмо изх. № РБН17-ГР00-90/3/29.05.2018г. (вх. №САГ16-ГР00-807-[14]/30.05.2018 г. НАГ-СО) на кмета на район „Банкя”, проектът е дообявен на заинтересованите лица и в законоустановения срок няма постъпили възражения от собствениците на имот с идентификатор 02659.2193.284 по КККР на гр. Банкя.

Проектът за ПУП заедно с постъпилите възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ със служебно предложение по протокол № ЕС-Г-79/23.10.2018 г., т.7, както следва: “Възражение № РБН17-ГР00-90/2/06.11.2017 г. от собственик на имот с пл. № 1581 (попадащ в ПИ с идентификатор 02659.2244.315) - срещу предвидената улица между о.т. 919б - о.т. 919д (нова). Не се уважава. Улицата е проведена с габарит 9,00 м. (6 м. улично платно и два тротоара по 1,50 м.), какъвто е профила ѝ в частта по действаща регулация на ул. “Ивайло”. Новопредвидената улица от о.т. 919б до о.т. 919д отнема равностойни части от имотите, разположени от северната и южната ѝ страна. Възражение № РБН17-ГР00-90/1/30.10.2017 г. от собственик на имот с идентификатор 02659.2244.308 - срещу предвидената улица между о.т. 919б - о.т. 919д (нова). Не се уважава. Възражението е идентично с предходното и също е неоснователно. Освен гореизложените мотиви, следва да се има предвид, че действащата улична регулация е до имотите на възразителите и за тази част никога не е одобрявана такава, съответно и поземлените имоти не са били урегулирани. Служебно предложение: Да се спази чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР (в сила от 13.01.2017 г.), като проектът за ПУП следва да се съгласува преди одобряването му от СГКК-София, което се доказва с представяне на удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР. Приема проекта. След изпълнение на служ. предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.”

С писмо изх. № САГ16-ГР00-807-[15]/17.12.2018 г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-807-[17]/05.03.2019 г. за внасяне на допълнителни документи е представено удостоверение № 25-

48027/01.03.2019г. за приемане на проект за изменение на кадастрална карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2193.400, издадена от СГКК - гр. София, в което е удостоверено, че на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20- 5/15.12.2016 г., СГКК - София съгласува проекта за ПУП.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установи следното:

Искането за одобряване на проекта е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ - Мохамед Халид, като собственик на имот с идентификатор 02659.2193.400 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 17.01.201 г. на изпълнителния директор на АГКК и заповед № 18- 8320 от 05.10.2018 г. на началник на СГКК - София за изменение на КККР, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Имот с идентификатор 02659.2193.400 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр.Банкя - предмет на проекта представлява неурегулиран поземлен имот.

Съгласно представените скици от СГКК - София, трайното предназначение на територията е „Земеделска”, а начинът на трайно ползване на имота: „За друг вид застрояване”.

С представения проект се цели промяна предназначението на имота от земеделски в такъв за неземеделски нужди.

Новообразуван УПИ XXV-2193.400 с конкретно отреждане - “за ЖС” от кв.36а, м. „гр. Банкя”, район „Банкя” се създава за ПИ с идентификатор 02659.2193.400 по КККР на гр. Банкя. Вътрешно регулационните линии на нов УПИ XXV-2193.400 са съвместени с имотните на ПИ с идентификатор 02659.2193.400. С цел осигуряване на транспортен достъп до новосъздаден УПИ е предвидено изменение на план за улична регулация - продължаване на улица от о.т. 919б - о.т. 919в (нова) - о.т. 919г (нова) до о.т. 919д (нова), като новопредвидената улица е с габарит 9м (пътни платна - 6м и по 1.50м двустранен тротоар) и е разположена равностойно за сметка на прилежащите поземлени имоти, в следствие на което се изменя контактен УПИ XXVI-424 от кв. 159, м. „гр. Банкя - разширение”, район „Банкя”.

За горното е налице основание по чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ се осигурява по предвиденото в плана продължение на улица от о.т. 919б до о.т. 919д (нова), одобрена със Заповед № РД-50-09-243/02.06.1988г. на Главния архитект на София.

Изменението на ПУР е обусловено от урегулирането на имота - предмет на плана и необходимостта от осигуряване на достъп до него,

поради което основание за изменението е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С плана за застрояване за УПИ XXV-2193.400 “за ЖС” е предвидено изграждане на свободностоящо нискоетажно застрояване (два броя жилищни сгради на два етажа), като са спазени максимално допустимите показатели съгласно действащия ОУП на СО за устройствена зона ЖмЗ - приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 7.

Проектът се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, 4, 5, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ.

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

По действащия ОУП на Столична община имота попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” (ЖмЗ), в която, съгласно т. 7 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на нов УПИ XXV-2193.400 - “за ЖС”. Показателите показани на графичната част на плана отговарят на нормативите по ОУП на СО.

Предвид горното, проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл.124а, ал.5 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ИПР и ПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Предложеният проект е в съответствие с изискванията на материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им и е спазена процедурата по допускане и обявяване.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/ 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Предвиденото с проекта - план за улична регулация представлява мероприятие от публичен характер, съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС, поради което компетентен да одобри проекта за плана за регулация, в случая на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7

от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-79/23.10.2018г., т. 7

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА:**

1. Изменение на план за улична регулация - продължение на улица от о.т. 919б - о.т. 919в (нова) - о.т. 919г (нова) до о.т. 919д (нова) с габарит 9м, разположена равностойно на прилежащите поземлени имоти, в следствие на което се изменя контактен УПИ XXIV-424 от кв. 159, м. „гр. Банкя - разширение”, район „Банкя”, по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект и корекциите в оранжев и виолетов цвят.

2. План за регулация - създаване на УПИ XXV-2193.400 “за ЖС” като вътрешнорегулационните граници са съвместени с имотните граници на имота по кадастрална карта (ПИ с идентификатор 02659.2193.400 по КККР на гр. Банкя) от кв. 36а, м. „гр. Банкя”, район „Банкя”, по червени и сини линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект и корекциите във виолетов цвят.

3. План за застрояване за УПИ XXV-2193.400 “за ЖС”, кв. 36а, 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.

Строително разрешение ще бъде издадено след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

Решението и одобрения проект за подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градо-устройство” ([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 обнародването му.

Жалбите се подават в район „Банкя” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване” в Дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 30.05.2019 г., Протокол № 76, точка 28 от дневния ред, по доклад № СОА19-ВК66-3858/14.05.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Елен Герджиков*