



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 № 229

на Столичния общински съвет

от 11.06.2020 година

За проект за подробен устройствен план - Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ), образуване на нови УПИ LVI-2767 “за ЖС” и УПИ LVII-2767 “за ЖС” в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2298.2767 по КККР на с. Иваняне, в следствие на което се изменя УПИ XXXIV-“за озеленяване” и УПИ XLVIII-789 от кв.9, м. „в.з. Иваняне” и изменение на улична регулация - промяна профила и продължаване на задънена улица от о.т. 66 - о.т. 67 до о.т. 67а (нова), в следствие на което се изменя УПИ XXXIII-725 от кв. 9, м. „в.з. Иваняне”, район „Банкя”.

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № ГР-94-В-64/03.11.2015 г. от Васил Петков - собственик на ПИ с идентификатор по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) 32216.2298.2767, гр. Банкя, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация и изменение на плана за застрояване на УПИ XXXIV-“за озеленяване” по отношение на поземлен имот с идентификатор по КККР 32216.2298.2767 с цел създаване на урегулирани поземлени имоти за жилищно застрояване за имота по КККР, кв. 9, м. “в.з. Иваняне”, район “Банкя”.

Със заповед № РА50-114/01.03.2016 г. на И.Д. главен архитект на Столична община е разрешено изработването на Подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват - УПИ XXXIV-“за озеленяване” по отношение на поземлен имот с идентификатор по КККР 32216.2298.2767 с цел създаване на урегулирани поземлени имоти за жилищно застрояване за имота по КККР, кв. 9, м. „в.з. Иваняне”, район „Банкя”.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1228/07.03.2016 г. заповедта за разрешение на устройствена процедура е изпратена за сведение и изпълнение до кмета на район „Банкя”.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1228-[1]/21.07.2016 г. от Даниел Дончев, в качеството му на собственик на ПИ с идентификатор

32216.2298.2767 е внесен проект за ПУП - ИПРЗ за УПИ ХХХІV-“за озеленяване” в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2298.2767 по КККР на с. Иваняне - образуване на УПИ LVI-2767 “за ЖС” и УПИ LVII-2767 “за ЖС”, кв. 9, м. „в.з. Иваняне”, район „Банкя”.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1228-[2]/09.08.2016 г. проектът е изпратен в район „Банкя” за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1228-[3]/01.11.2016 г., заявителят е уведомен, че внесения проект не е изработен съгласно изисванията на отделите към НАГ-СО от заповедта за разрешаване на устройствена процедура.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ16-ГР00-1228-[4]/24.11.2016 г. е представен коригиран проект за ПУП - ИПРЗ за УПИ ХХХІV-“за озеленяване” по отношение на ПИ с идентификатор 32216.2298.2767, с цел образуване на УПИ LVI-2767 “за ЖС” и УПИ LVII-2767 “за ЖС”, кв. 9, м. „в.з. Иваняне”, район „Банкя” и изменение на улична регулация - разширяване на задънена улица между о.т. 66 и о.т. 67 в западната част с цел осигуряване на 6 м. ширина.

Към проекта са представени още: писмо изх. № УЗ-1402/10.11.2016 г. на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район” с приложено Удостоверение № УРКГ2-01815/26.10.2016 г. за вписване в регистъра на водоземните съоръжения за подземни води на съоръжение за задоволяване на собствените потребности на гражданите; изходни данни от „Софийска вода” АД № ТУ-1648/28.04.2016 г.; Становище на Директора на РИОСВ-София изх. № 94-00-6637/19.07.2016 г., в което е удостоверено, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредба за ОС; съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България” АД с изх. № 121/05.05.2016 г.; обяснителна записка; скица за поземления имот - предмет на плана, издадени от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; документи за собственост; удостоверение № 25-30358/24.04.2017 г. за приемане на проект за изменение на кадастрална карта и кадастралните регистри, издадени от Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК); контролно заснемане на дървесна растителност и Декларация за липса на съществуваща растителност, изработена от ланд. арх. Биляна Иванова, заверени от Дирекция „Зелена система” при СО с рег. № СЕК17-ГР94-40/02.02.2017 г., съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Съгласно писмо изх. № РБН16-ГР00-77/22.11.2016 г. (вх. №САГ16-ГР00-1228-[5]/24.11.2016 г. НАГ-СО) на кмета на район „Банкя”, проектът е съобщен на заинтересуваните лица и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1228-[6]/30.01.2017 г. проектът е изпратен в район „Банкя” за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1228-[7]/30.01.2017 г., заявителят е уведомен за необходимостта от представяне на допълнителни документи.

Със заявления вх. № САГ16-ГР00-1228-[9]/09.03.2017 г. и № САГ16-ГР00-1228-[10]/25.04.2017 г. са представени допълнителни документи от заявителя.

Съгласно писмо изх. № РБН17-ГР00-9/23.05.2017 г. (вх. №САГ16-ГР00-1228-[11]/23.05.2017 г. НАГ-СО) на кмета на район „Банкя”, проектът е дообявен на заинтересуваните лица по чл.128, ал.10 от ЗУТ и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът заедно с приложените писмени доказателства е разгледан и са изразени становища от отделите към НАГ-СО: “Устройствено планиране”, “Благоустройствени дейности и природни ресурси, зелени политики и градска мобилност - КТ и ИМ” и “Правно-нормативно обслужване”.

Съгласно становище на отдел „ПНО” към НАГ-СО е изпратено писмо изх. № САГ16-ГР00-1228-[12]/25.08.2017 г. до кмета на район „Банкя” с приложено копие на проекта за изразяване на становище и удостоверяване на обстоятелството дали мероприятиято е реализирано за имота - предмет на плана.

С писмо изх. № РБН17-ГР00-86/26.09.2017 г. (вх. № САГ17-ГР00-215327.09.2017 г. НАГ-СО), кметът на район „Банкя” уведомява, че не възражава срещу проекта.

Проектът, заедно с приложените писмени доказателства, са разгледани от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т. 4 с решение: „Приема проекта, изпраща за одобряване от СОС на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС.

След извършена служебна проверка е установено, че съгласно предвижданията на процедуриания проект за ПУП за новообразуван УПИ ХХХІV-“за озеленяване” не е осигурено лице (изход) към улица, съгласно изискванията на чл. 14, ал. 4 от ЗУТ.

Предвид горното, проектът е разгледан повторно от ОЕСУТ със служебно предложение по т. 11 от Протокол № ЕС-Г-12/13.02.2018 г., както следва: “Коригира решението си по протокол № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т. 4 в смисъл: Проектът да се преработи като се създаде лице към улица за новообразуван УПИ ХХХІV-“за озеленяване” с оглед осигуряване на транспортен достъп до УПИ. Проектът за ПУП да се изработи в целия обхват на УПИ ХХХІV-„за озеленяване”. След изпълнение на служ. предложения, изпраща в район „Банкя” за провеждане на процедурата съгласно чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.“

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1228-[13]/22.03.2018 г. за внасяне на допълнителни документи е представен преработен проект за ПУП с

осигуряване на транспортен достъп до УПИ XXXIV-“за озеленяване”, съгласно служебно предложение на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1228-[14]/05.04.2018г. на началник отдел „Устройствено планиране”, преработеният проект за ПУП е изпратен на кмета на район „Банкя” за съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН18-ГР00-37/27.07.2018 г. (вх. № САГ16-ГР00-1228-[15]/30.07.2018 г.) на кмета на район „Банкя”, преработеният проект е съобщен на заинтересуваните лица и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Преработеният проект е върнат с писмо изх. № САГ16-ГР00-1228-[16]/03.10.2018 г. на кмета на район „Банкя” за съобщаването му на собственика на ПИ с идентификатор 32216.2298.2715 по КККР на с. Иваняне.

Съгласно писмо изх. № РБН18-ГР00-93/01.11.2018 г. (вх. № САГ16-ГР00-1228-[17]/02.11.2018 г.) на кмета на район „Банкя”, преработеният проект е дообявен на заинтересуваните лица и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Преработеният проект е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-1/08.01.2019 г., доп. т. 2 с решение: „Приема проекта. Предлага да се издаде административен акт за одобряването му.”

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

Разрешаването за изработване на проекта със заповед № РА50-114/01.03.2016 г. е преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО, обн. ДВ, бр. 31 от 10.04.2018 г., поради което, на основание § 24 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО производството следва да се довърши по реда, действал преди 10.04.2018 г.

Искането за одобряване на проекта за ПУП - ИПРЗ е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - Даниел Дончев, като собственик на поземлен имот с идентификатор 32216.2298.2767 по КККР на с.Иваняне, съгласно представените документи за собственост и скица от СГКК- София.

Действащият ПУП за територията е утвърден със Заповед РД-50-09-756/16.03.1990 г. на председател на ИК на СНС и Заповед № РД-09-50-590/15.11.1996 г. на главния архитект на София.

Действащата кадастрална карта е одобрена със Заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК.

С исканото изменение се образуват нови УПИ LVI-2767 “за ЖС” и УПИ LVII-2767 “за ЖС” от УПИ XXXIV-“за озеленяване”, като се отреждат за имота по кадастрална карта от кв. 9, в следствие на което се изменя общата регулационна линия с контактен УПИ XLVIII-789 и изменение на задънена улица между о.т. 66 и о.т. 67 с цел осигуряване на 6

метра ширина на задънената улица, тъй като обслужва повече от четири урегулирани поземлени имота и удължаването ѝ до о.т. 67а (нова), м. „в.з. Иваняне”, район „Банкя”.

Съгласно ОУП на СО (приет от Министерски съвет с решение № 960/16.12.2009 г.) имотите - в обхвата на разработката попадат в устройствена зона: „Вилна зона” (Жв), съгласно т. 8 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С приемането на Общия устройствен план на Столична община, чиято основна цел е да осигури устойчиво развитие и благоустрояване на територията на община, като неразделна част от него се приемат и правилата и нормативите за неговото прилагане. С тях се определят устройственото и функционално предназначение, ограниченията при застрояване на отделните видове територии, устройствени зони и самостоятелни терени.

Налице е противоречие на действащия ПУП за УПИ ХХХIV-“за озеленяване” с предвижданията на ОУП на Столична община, което е предпоставка за изменението му по реда и условията на ЗУТ - по аргумент на § 2, ал. 1 и 3 от ПЗР на ЗУЗСО.

Предвид изложеното и с оглед на настъпилите промени в обществено-икономическите и устройствените условия от 1990 г., при които е бил съставен цялостния план на тази част от територията на район „Банкя“, както и одобряването за първи път на кадастрална карта за територията и във връзка с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, ИПР да се изработват върху действаща такава се обосновава материалноправната предпоставка за изменение на плана в чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

По отношение на ИПР, в частта в която границите на нови УПИ се съвместяват с имотните граници по кадастрална карта е налице основанието в чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Предвид гореизложеното, за одобряване на проекта за ПУП - ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ и § 2, ал. 1 и 3 от ПЗР на ЗУЗСО.

По отношение на застрояването с проекта за ПУП-ИПЗ в нови УПИ LVI- 2767 “за ЖС” и УПИ LVII-2767 “за ЖС” се предвижда ново свободностоящо, нискоетажно застрояване - свободностоящи жилищни сгради на два етажа (Н кота корниз до 8,50м), без да се допускат намалени разстояния.

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на ПУП-ИПЗ на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Планът се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1, 4 и 5 и чл. 32 от ЗУТ по отношение изискуемите разстояния на жилищни сгради.

С оглед на горното, с проекта за ПУП - ИПЗ не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Предвиденото застрояване на сгради с жилищно предназначение е допустимо в устройствена зона "Жв", съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 8.

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

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

Направеното предложение е законосъобразно, налице са законовите основания за одобряването му, в съответствие е с действащия ОУП на СО.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец и приложено мотивирано предложение, разрешено е изработването на ИПРЗ 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.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

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. 5 от ЗУТ.

На основание чл. 81, ал. 4 от ЗУТ отчуждаванията за прокаране на нова задънена улица в урегулирана територия по искане на собственика на поземления имот е за негова сметка.

С изменението на плана за улична регулация се предвижда отчуждаване на имот - частна собственост, поради което и на основание чл.21, ал.7 във връзка с ал.1 от ЗОС компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ и § 2, ал. 1 и 3 от ПЗР на ЗУЗСО, § 24 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, чл. 81, ал. 4 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, устройствена зона по т. 8 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-1/08.01.2019 г., т. 2 доп.

# СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

## РЕШИ:

### ОДОБРЯВА:

1. Проект за Изменение на план за улична регулация - промяна профила и продължаване на задънена улица от о.т. 66 - о.т. 67 до о.т. 67а (нова), в следствие на което се изменя УПИ ХХХШ-725, м. „в.з. Иваняне”, район „Банкя”, по кафявите линии, цифри, букви, зачертавания и щрихи, с корекциите в оранжев и виолетов цвят, съгласно приложения проект.

2. Проект за Изменение на план за регулация за УПИ ХХХIV-“за озеленяване” в обхвата на поземлен имот с идентификатор 32216.2298.2767 по КККР на с. Иваняне - образуване на нови УПИ LVI-2767 “за ЖС” и УПИ LVII-2767 “за ЖС”, в следствие на което се изменят УПИ ХХХIV-“за озеленяване” и УПИ XLVIII-789, кв. 9, м. „в.з. Иваняне”, район „Банкя”, по кафяви и зелени линии, цифри, текст, букви, зачертавания и щрихи, с корекциите в оранжев цвят, съгласно приложения проект.

3. Проект за Изменение на план за застрояване за нови УПИ LVI-2767 “за ЖС” и УПИ LVII-2767 “за ЖС”, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, кв.9, м. „в.з. Иваняне”, район „Банкя”, съгласно приложения проект.

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.

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

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 за 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 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 11.06.2020 г., Протокол № 15, точка 12 от дневния ред, по доклад № СОА20-ВК66-3899/20.05.2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*