



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

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

**ДО**  
**Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на план за улична регулация (ИПУР) на м. „гр. Банкя – разширение“ от о.т. 218 до о.т. 218е (нова) и План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община (НАГ-СО) е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1946/28.08.2017 г. от Ганка Иванова, в качеството ѝ на пълномощник на Тонка Бонева, Пепа Николова и Галина Колева, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя с цел създаване на УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“ и план за улична регулация – продължаване на улица от о.т. 218а-о.т.218в до о.т. 218д и създаване на задънена улица от о.т. 218в до о.т. 218г с цел осигуряване на транспортен достъп до новосъздадените урегулирани поземлени имоти от кв. 155а, м. „гр. Банкя – разширение“, район „Банкя“. Към заявлението са приложени: пълномощно – 1 брой; нотариален акт № 90, том VI, рег. № 12039, дело № 974 от 2007 г.; скица № 15-370895 от 03.08.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2246.94, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; мотивирано предложение за ПРЗ.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[1]/10.10.2017 г. от директора на дирекция „Териториално планиране“ на заявителите е указано, че е необходимо да представят задание, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1946-[2]/11.10.2017 г. за внасяне на допълнителни документи е представено задание за изготвяне на ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя.

Поземлен имот с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя - предмет на настоящата устройствена процедура, попада в обхвата на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за м. „Костино равнище“ по реда на чл. 16 от ЗУТ, допуснат със заповед № РД-09-50-858/21.06.2011 г. на главния архитект на София.

Предвид горното мотивираното предложение, заедно с приложените писмени доказателства са разгледани на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-93/21.11.2017 г., т. 5, както следва: „Мотивираното предложение представлява искане за разрешаване изработването на проект за план-извадка по реда на чл. 133 от ЗУТ от цялостен ПУП за м. „Костино равнище“, разрешен за изработване по реда на чл. 16 от ЗУТ, каквото искане е недопустимо. Предлага на Главния архитект на Столична община да издаде заповед за разрешаване на устройствена процедура.“ С решение по протокол № ЕС-Г-5/23.01.2018 г., т. 10, на ОЕСУТ е коригирано решение по протокол № ЕС-Г-93/21.11.2017 г., т. 5, като предлага на главния архитект на СО да издаде заповед за отказ на устройствена процедура.

С молби с идентично съдържание вх. № САГ17-ГР00-1946-[3]/26.07.2018 г. и вх. № САГ17-ГР00-1946-[4]/26.07.2018 г., подадени от пълномощник на заявителите, е поискано ново разглеждане на мотивираното предложение от ОЕСУТ и е заявено съгласие за прехвърляне в полза на общината на процент от площта на имота за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура, предвидени в чл. 16 от ЗУТ.

Предвид горното, мотивираното предложение заедно с допълнително представените писмени доказателства са разгледани на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-65/28.08.2018 г., т. 11. При разглеждане на постъпилото искане е взето предвид местоположението на имота, който граничи с действаща регулация за м. „гр. Банкя-разширение“, одобрена със Заповед № РД-50-09-94/29.03.1985г. на Главния архитект на София и Заповед № РД50-07/20.01.2005г. на кмета на район „Банкя“, както и влязла в сила улична регулация, одобрена с Решение № 59 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на Столичен общински съвет. Взето е решение за приемане на мотивираното предложение и е предложено да се издаде административен акт за разрешаването му.

Със заповед № РА50-3/02.01.2019 г. на главния архитект на Столична община е изменена заповед № РД-09-50-858/21.06.2011 г., изменена със заповед № РА50-180/02.03.2018 г. на главния архитект на Столична община, като от териториалния обхват, в който е допуснато изработването на проект за ПУП - ПРЗ на м. „Костино равнище“, район „Банкя“, е изключен имот с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя.

Заповедта и копие от мотивираното предложение за ПРЗ са изпратени на кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[5]/08.01.2019 г. на началник отдел „Устройствено планиране“. Съгласно писмо вх. № САГ17-ГР00-1946-[6]/20.02.2019 г. от кмета на район „Банкя“ заповедта е обявена без постъпили възражения и предложения.

Със заповед № РА50-336/24.04.2019г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПРЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Баня. Заповедта заедно с мотивираното предложение е изпратена до кмета на район „Баня“ за сведение и изпълнение и до заявителя с писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[9]/30.04.2019г. на началник отдел „Устройствено планиране“ в НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1946-[10]/28.06.2019г. за внасяне на допълнителни документи са представени: изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-1012/03.2019г.; съгласуван ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 12.03.2019г. и геодезическо заснемаме заедно с декларация за липса на висока дървесно-храстова растителност, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 19.03.2019г. съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1946-[11]/08.07.2019г. е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Баня, създаване на УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“ от кв. 155а и продължение на улица от о.т. 218а (нова) – о.т. 218в (нова) – о.т. 218д (нова) и създаване на задънена улица от о.т. 218в (нова) до о.т. 218г (нова), м. „гр. Баня – разширение“, район „Баня“, с обяснителна записка, комбинирана скица, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и документи за собственост.

Съгласно писмо изх. № РВН19-ГР00-65/09.07.2019г. на кмета на район „Баня“, регистрирано в НАГ с рег. № САГ17-ГР00-1946-[12]/10.07.2019г., заповедта за разрешаване е разгласена като в законоустановения срок няма постъпили възражения и предложения.

Проектът е изпратен на кмета на район „Баня“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[13]/31.07.2019г.

Съгласно писмо изх. № РВН19-ГР00-85/22.10.2019г. (вх. № САГ17-ГР00-1946-[14]/22.10.2019г. на НАГ-СО) на кмета на район „Баня“, проектът за ПУП е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ17-ГР00-1946-[15]/05.12.2019г. е представено удостоверение № 25-249040/11.10.2019г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2246.94, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (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.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[16]/20.01.2020г. на заявителя са дадени указания, че е необходимо да представи становище на директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София за необходимостта от процедури по реда на ЗООС и ЗБР за ОЕ и ОС, съгласно т. 2.1 от Заповед № РА50-336/24.04.2019г. на Главния архитект на СО за разрешаване на устройствена процедура.

Съгласно становище на отдел „ПНО“ с писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[17]/20.01.2020г. проектът за ПУП е изпратен на кмета на район „Баня“

за довършване на процедурата по съобщаване на всички заинтересовани лица.

С писмо изх. № 8481-1540/18.03.2020 г. е представено Решение № СО-5-ЕО/2020г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София да не се извършва екологична оценка на ПУП – ПРЗ (постъпило в НАГ-СО с вх. № САГ17-ГР00-1946-[18]/23.03.2020г., № САГ17-ГР00-1946-[19]/23.03.2020г. и заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ17-ГР00-1946-[20]/03.04.2020г. на НАГ-СО).

Съгласно писмо изх. № РВН20-ГР00-9(1)/07.07.2020г. (вх. № САГ17-ГР00-1946-[21]/07.07.2020г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, проектът за ПУП е съобщен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[22]/27.10.2020г. на заявителите е указано, че е необходимо проектът за ПУП да се преработи като се отрази влязла в сила улична регулация, одобрена с Решение № 59 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на Столичен общински съвет (СОС), Решение № 233 по Протокол № 15 от 11.06.2020г. на СОС за поправка на очевидна фактическа грешка в горесцитираното решение и Решение № 623 по Протокол № 48 от 01.10.2009г. на СОС в изпълнение на изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Със заявления вх. № САГ19-ГР00-1946-[23]/21.12.2020г. и № САГ19-ГР00-1946-[24]/27.01.2021г. е представен преработен проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР с цел създаване на УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“, създаване на задънена улица от о.т. 218д (нова) до о.т. 218г (нова), кв. 155а и изменение на план за улична регулация от о.т. 218 до о.т. 218е (нова) м. „гр. Банкя – разширение“ с обяснителна записка, съгласно указателно писмо.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1946-[25]/16.02.2021г. проектът е изпратен на кмета на район „Банкя“ за обявяване по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ в преработената си част на заинтересованите лица.

Съгласно писмо изх. № РВН20-ГР00-9-/3/15.03.2021 г. на кмета на район „Банкя“, регистрирано в НАГ с вх. № САГ19-ГР00-1946-[26]/15.03.2021г., преработеният проект за ПУП е обявен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът за план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР с цел създаване на УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“, кв. 155а, създаване на задънена улица от о.т. 218д (нова) до о.т. 218г (нова) и изменение на план за улична регулация от о.т. 218 до о.т. 218е (нова) м. „гр. Банкя– разширение“ е разгледан и приет от ОЕСУТ по реда на чл. 128, ал. 7 от ЗУТ с решение по т. 8 от протокол № ЕС-Г-21/05.04.2021г.

**С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна 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 23.02.2021 г.

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – от

Тонка Бонева, Пепа Николова и Галина Колева, чрез упълномощено лице, заявителите като собственици на имот с идентификатор 02659.2246.94 – предмет на плана, съгласно представените документи за собственост и скица за имота.

Действащият ПУП за м. „гр. Банкя-разширение“ е одобрен със Заповед № РД-50-09-94/29.03.1985г. на Главния архитект на София; Заповед № РД-09-50-120/22.04.1996г.; Заповед № РД-09-50-441/23.06.2004г. на Главния архитект на София; Заповед № РД50-07/20.01.2005г. на кмета на район „Банкя“; Заповед № РА50-80/06.02.2019г. на Главния архитект на СО; Решение № 59 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на Столичен общински съвет (СОС), Решение № 233 по Протокол № 15 от 11.06.2020г. на СОС за поправка на очевидна фактическа грешка в горесцитираното решение и Решение № 623 по Протокол № 48 от 01.10.2009г. 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.

Имот с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя е неурегулиран поземлен имот. Предвид горното за имота се одобрява план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С проекта се създават УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“, кв. 155а, м. „гр. Банкя – разширение“ за ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя по правилата на чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, с отреждане за имота по кадастрална карта.

По ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖмЗ), в която е допустимо конкретното предназначение „за жилищно строителство“ съгласно т. 7 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ се осигурява по действащата и изменена улична регулация (ул. „Родина“) и по предложената задънена улица от о.т. 218д (нова) до о.т. 218г (нова), м. „гр. Банкя – разширение“, район „Банкя“. По отношение на новообразувани УПИ е спазена нормата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

Уличната регулация на улица „Родина“ в прилежащия участък е одобрена с влязло в сила решение № 59 по протокол № 32 от 10.12.2001 г. на СОС и решение № 233 по протокол № 15 от 11.06.2020 г. на СОС за поправка на ОФГ. ПУП в обхвата на улица „Родина“ е разработен като изменение на плана за улична регулация в участъка от о.т. 147а-о.т. 218е (нова). Освен за осигуряване на лицето на новообразуваните УПИ чрез потвърждаване на улично регулационните линии по имотните граници, с ИПУР се заличават двойните линии в улична регулация, получени при сходките на плановете и се свързват бордюрните линии с цел регулационно регламентиране на тротоарите.

Основание за одобряване на ИПУР е чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ за регламентиране на улично регулационните линии по имотните граници на имот с идентификатор 02659.2193.796, Вид собственост: Общинска публична, НТП: За второстепенна улица и осигуряване на транспортен достъп/лице съгласно чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ на прилежащите УПИ.

С плана за застрояване за УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“ е предвидено изграждане на свободностоящо нискоетажно застрояване (жилищни сгради на два етажа с Н 7,00м.), като са спазени максимално допустимите показатели съгласно действащия ОУП на СО за устройствена зона „ЖмЗ“ съгласно т. 7 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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.

Проектът се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, 4 и 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.

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.

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.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ (ДВ бр. 16 от 23.02.2021 г.), чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7 (ЖмЗ) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-21/05.04.2021г., т. 8, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

X

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“

Урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“

Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНИФО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. К. Мисирджиев – главен експерт в отдел „УП“

Инж. Н. Козарова – старши експерт в отдел „УП“

Елена Димитрова – Началник отдел „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 (ПУП) – Изменение на план за улична регулация (ИПУР) на м. „гр. Банкя – разширение“ от о.т. 218 до о.т. 218е (нова) и План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община (НАГ-СО) е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1946/28.08.2017 г. от Ганка Иванова, в качеството ѝ на пълномощник на Тонка Бонева, Пепа Николова и Галина Колева, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя с цел създаване на УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“ и план за улична регулация – продължаване на улица от о.т. 218а-о.т.218в до о.т. 218д и създаване на задънена улица от о.т. 218в до о.т. 218г с цел осигуряване на транспортен достъп до новосъздадените урегулирани поземлени имоти от кв. 155а, м. „гр. Банкя – разширение“, район „Банкя“. Към заявлението са приложени: пълномощно – 1 брой; нотариален акт № 90, том VI, рег. № 12039, дело № 974 от 2007 г.; скица № 15-370895 от 03.08.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 02659.2246.94, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; мотивирано предложение за ПРЗ.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[1]/10.10.2017 г. от директора на дирекция „Териториално планиране“ на заявителите е указано, че е необходимо да представят задание, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1946-[2]/11.10.2017 г. за внасяне на допълнителни документи е представено задание за изготвяне на ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя.



Поземлен имот с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя – предмет на настоящата устройствена процедура, попада в обхвата на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за м. „Костино равнище“ по реда на чл. 16 от ЗУТ, допуснат със заповед № РД-09-50-858/21.06.2011 г. на главния архитект на София.

Предвид горното мотивираното предложение, заедно с приложените писмени доказателства са разгледани на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-93/21.11.2017 г., т. 5, както следва: „Мотивираното предложение представлява искане за разрешаване изработването на проект за план-извадка по реда на чл. 133 от ЗУТ от цялостен ПУП за м. „Костино равнище“, разрешен за изработване по реда на чл. 16 от ЗУТ, каквото искане е недопустимо. Предлага на Главния архитект на Столична община да издаде заповед за разрешаване на устройствена процедура.“ С решение по протокол № ЕС-Г-5/23.01.2018 г., т. 10, на ОЕСУТ е коригирано решение по протокол № ЕС-Г-93/21.11.2017 г., т. 5, като предлага на главния архитект на СО да издаде заповед за отказ на устройствена процедура.

С молби с идентично съдържание вх. № САГ17-ГР00-1946-[3]/26.07.2018 г. и вх. № САГ17-ГР00-1946-[4]/26.07.2018 г., подадени от пълномощник на заявителите, е поискано ново разглеждане на мотивираното предложение от ОЕСУТ и е заявено съгласие за прехвърляне в полза на общината на процент от площта на имота за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура, предвидени в чл. 16 от ЗУТ.

Предвид горното, мотивираното предложение заедно с допълнително представените писмени доказателства са разгледани на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-65/28.08.2018 г., т. 11. При разглеждане на постъпилото искане е взето предвид местоположението на имота, който граничи с действаща регулация за м. „гр. Банкя-разширение“, одобрена със Заповед № РД-50-09-94/29.03.1985г. на Главния архитект на София и Заповед № РД50-07/20.01.2005г. на кмета на район „Банкя“, както и влязла в сила улична регулация, одобрена с Решение № 59 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на Столичен общински съвет. Взето е решение за приемане на мотивираното предложение и е предложено да се издаде административен акт за разрешаването му.

Със заповед № РА50-3/02.01.2019 г. на главния архитект на Столична община е изменена заповед № РД-09-50-858/21.06.2011 г., изменена със заповед № РА50-180/02.03.2018 г. на главния архитект на Столична община, като от териториалния обхват, в който е допуснато изработването на проект за ПУП – ПРЗ на м. „Костино равнище“, район „Банкя“, е изключен имот с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя.

Заповедта и копие от мотивираното предложение за ПРЗ са изпратени на кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[5]/08.01.2019 г. на началник отдел „Устройствено планиране“. Съгласно писмо вх. № САГ17-ГР00-1946-[6]/20.02.2019 г. от кмета на район „Банкя“ заповедта е обявена без постъпили възражения и предложения.

Със заповед № РА50-336/24.04.2019г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПРЗ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя. Заповедта заедно с мотивираното предложение е изпратена до кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение и до заявителя с писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[9]/30.04.2019г. на началник отдел „Устройствено планиране“ в НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1946-[10]/28.06.2019г. за внасяне на допълнителни документи са представени: изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-1012/03.2019г.; съгласуван ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 12.03.2019г. и геодезическо заснемаме заедно с декларация за липса на висока дървесно-хростова растителност, заверена от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 19.03.2019г. съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1946-[11]/08.07.2019г. е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя, създаване на УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“ от кв. 155а и продължение на улица от о.т. 218а (нова) – о.т. 218в (нова) – о.т. 218д (нова) и създаване на задънена улица от о.т. 218в (нова) до о.т. 218г (нова), м. „гр. Банкя – разширение“, район „Банкя“, с обяснителна записка, комбинирана скица, съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и документи за собственост.

Съгласно писмо изх. № РБН19-ГР00-65/09.07.2019г. на кмета на район „Банкя“, регистрирано в НАГ с рег. № САГ17-ГР00-1946-[12]/10.07.2019г., заповедта за разрешаване е разгласена като в законоустановения срок няма постъпили възражения и предложения.

Проектът е изпратен на кмета на район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[13]/31.07.2019г.

Съгласно писмо изх. № РБН19-ГР00-85/22.10.2019г. (вх. № САГ17-ГР00-1946-[14]/22.10.2019г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, проектът за ПУП е обявен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ17-ГР00-1946-[15]/05.12.2019г. е представено удостоверение № 25-249040/11.10.2019г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 02659.2246.94, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (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.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[16]/20.01.2020г. на заявителя са дадени указания, че е необходимо да представи становище на директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София за необходимостта от процедури по реда на ЗООС и ЗБР за ОЕ и ОС, съгласно т. 2.1 от Заповед № РА50-336/24.04.2019г. на Главния архитект на СО за разрешаване на устройствена процедура.

Съгласно становище на отдел „ПНО“ с писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[17]/20.01.2020г. проектът за ПУП е изпратен на кмета

на район „Банкя“ за довършване на процедурата по съобщаване на всички заинтересовани лица.

С писмо изх. № 8481-1540/18.03.2020 г. е представено Решение № СО-5-ЕО/2020г. на Директора на Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София да не се извършва екологична оценка на ПУП – ПРЗ (постъпило в НАГ-СО с вх. № САГ17-ГР00-1946-[18]/23.03.2020г., № САГ17-ГР00-1946-[19]/23.03.2020г. и заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ17-ГР00-1946-[20]/03.04.2020г. на НАГ-СО).

Съгласно писмо изх. № РВН20-ГР00-9(1)/07.07.2020г. (вх. № САГ17-ГР00-1946-[21]/07.07.2020г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“, проектът за ПУП е съобщен на заинтересованите лица като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1946-[22]/27.10.2020г. на заявителите е указано, че е необходимо проектът за ПУП да се преработи като се отрази влязла в сила улична регулация, одобрена с Решение № 59 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на Столичен общински съвет (СОС), Решение № 233 по Протокол № 15 от 11.06.2020г. на СОС за поправка на очевидна фактическа грешка в горесцитираното решение и Решение № 623 по Протокол № 48 от 01.10.2009г. на СОС в изпълнение на изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Със заявления вх. № САГ19-ГР00-1946-[23]/21.12.2020г. и № САГ19-ГР00-1946-[24]/27.01.2021г. е представен преработен проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР с цел създаване на УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“, създаване на задънена улица от о.т. 218д (нова) до о.т. 218г (нова), кв. 155а и изменение на план за улична регулация от о.т. 218 до о.т. 218е (нова) м. „гр. Банкя – разширение“ с обяснителна записка, съгласно указателно писмо.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1946-[25]/16.02.2021г. проектът е изпратен на кмета на район „Банкя“ за обявяване по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ в преработената си част на заинтересованите лица.

Съгласно писмо изх. № РВН20-ГР00-9-/3/15.03.2021 г. на кмета на район „Банкя“, регистрирано в НАГ с вх. № САГ19-ГР00-1946-[26]/15.03.2021г., преработеният проект за ПУП е обявен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът за план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР с цел създаване на УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“, кв. 155а, създаване на задънена улица от о.т. 218д (нова) до о.т. 218г (нова) и изменение на план за улична регулация от о.т. 218 до о.т. 218е (нова) м. „гр. Банкя-разширение“ е разгледан и приет от ОЕСУТ по реда на чл. 128, ал. 7 от ЗУТ с решение по т. 8 от протокол № ЕС-Г-21/05.04.2021г.

**С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна 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 23.02.2021 г.

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ – от Тонка Бонева, Пепа Николова и Галина Колева, чрез упълномощено лице, заявителите като собственици на имот с идентификатор 02659.2246.94 – предмет на плана, съгласно представените документи за собственост и скица за имота.

Действащият ПУП за м. „гр. Банкя-разширение“ е одобрен със Заповед № РД-50-09-94/29.03.1985г. на Главния архитект на София; Заповед № РД-09-50-120/22.04.1996г.; Заповед № РД-09-50-441/23.06.2004г. на Главния архитект на София; Заповед № РД50-07/20.01.2005г. на кмета на район „Банкя“; Заповед № РА50-80/06.02.2019г. на Главния архитект на СО; Решение № 59 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на Столичен общински съвет (СОС), Решение № 233 по Протокол № 15 от 11.06.2020г. на СОС за поправка на очевидна фактическа грешка в горесцитираното решение и Решение № 623 по Протокол № 48 от 01.10.2009г. 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.

Имот с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя е неурегулиран поземлен имот. Предвид горното за имота се одобрява план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С проекта се създават УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“, кв. 155а, м. „гр. Банкя – разширение“ за ПИ с идентификатор 02659.2246.94 по КККР на гр. Банкя по правилата на чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, с отреждане за имота по кадастрална карта.

По ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖмЗ), в която е допустимо конкретното предназначение „за жилищно строителство“ съгласно т. 7 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ се осигурява по действащата и изменена улична регулация (ул. „Родина“) и по предложената задънена улица от о.т. 218д (нова) до о.т. 218г (нова), м. „гр. Банкя – разширение“, район „Банкя“. По отношение на новообразувани УПИ е спазена нормата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

Уличната регулация на улица „Родина“ в прилежащия участък е одобрена с влязло в сила решение № 59 по протокол № 32 от 10.12.2001 г. на СОС и решение № 233 по протокол № 15 от 11.06.2020 г. на СОС за поправка на ОФГ. ПУП в обхвата на улица „Родина“ е разработен като изменение на плана за улична регулация в участъка от о.т. 147а-о.т. 218е (нова). Освен за осигуряване на лицето на новообразуваните УПИ чрез потвърждаване на улично регулационните линии по имотните граници, с ИПУР се заличават двойните линии в улична регулация, получени при сходките на плановете и се свързват бордюрните линии с цел регулационно регламентиране на тротоарите.

Основание за одобряване на ИПУР е чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ за регламентиране на улично регулационните линии по имотните граници на имот с идентификатор

02659.2193.796, Вид собственост: Общинска публична, НТП: За второстепенна улица и осигуряване на транспортен достъп/лице съгласно чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ на прилежащите УПИ.

С плана за застрояване за УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“ е предвидено изграждане на свободностоящо нискоетажно застрояване (жилищни сгради на два етажа с Н 7,00м.), като са спазени максимално допустимите показатели съгласно действащия ОУП на СО за устройствена зона „ЖмЗ“ съгласно т. 7 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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.

Проектът се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, 4 и 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.

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.

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.

**Правно основание:** § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ (ДВ бр. 16 от 23.02.2021 г.), чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7 (ЖмЗ) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-21/05.04.2021г., т. 8

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

**ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за улична регулация на м. „гр. Банкя – разширение“ от о.т. 147а – о.т. 218 – о.т. 218в (нова) – о.т. 218д (нова) до о.т. 218е (нова), район „Банкя“, по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект;
2. План за регулация за поземлен имот с идентификатор 02659.2246.94 по кадастрална карта, създаване на нови УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“, кв. 155а, м. „гр. Банкя – разширение“ и създаване на задънена улица от о.т. 218д (нова) до о.т. 218г (нова), м. „гр. Банкя – разширение“, район „Банкя“, по червените, сини и кафяви линии, цифри, текст и щрихи, съгласно приложения проект;
3. План за застрояване за нови УПИ IX-94 „за ЖС“, УПИ X-94 „за ЖС“, УПИ XI-94 „за ЖС“, УПИ XII-94 „за ЖС“ и УПИ XIII-94 „за ЖС“, кв. 155а, м. „гр. Банкя – разширение“, 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 или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни 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 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 отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на .... 2021 г., Протокол № .. от ....2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Директор на Дирекция  
„Правно-нормативно,  
информационно и  
финансово обслужване“  
към Направление  
„Архитектура  
градоустройство“

и

**X**

---

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ  
ПНИФО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“

Урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“

Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНИФО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Арх. К. Мисирджиев – главен експерт в отдел „УП“

Инж. Н. Козарова – старши експерт в отдел „УП“

Елена Димитрова – Началник отдел „ПНО“