



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

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, [www.nag.sofia.bg](http://www.nag.sofia.bg) ,  
[office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ 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) между о.т. 99в – о.т. 99г – о.т. 99д до о.т. 99е; създаване на нова задънена улица от о.т. 200 (нова) – о.т. 201 (нова) – о.т. 202 (нова) – о.т. 203 (нова) – о.т. 204 (нова) – о.т. 205 (нова) – о.т. 206 (нова) – о.т. 207 (нова) – о.т. 208 (нова) – о.т. 209 (нова) – о.т. 210 (нова) – о.т. 211 (нова) – о.т. 212 (нова) – о.т. 213 (нова) – о.т. 214 (нова) до о.т. 215 (нова) и План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори по КККР 02659.2231.96 и 02659.2231.95, създаване на УПИ XXXIV-96 „за ЖС“, УПИ XXXV-96 „за ЖС“, УПИ XXXVI-95 „за ЖС“ и УПИ XXXVII-95 „за ЖС“, кв. 38, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № ГР-94-И-48/19.11.2015 г. от Иванка Ангелова, упълномощено лице от Иван Марков и Мартин Пейчев, като собственици на ПИ с идентификатор 02659.2231.95 и ПИ с идентификатор 02659.2231.96 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Банкя, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т. 99в до о.т. 99е, създаване на нова улица от о.т. 99ж (нова) до о.т. 99у (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2231.95 и ПИ с идентификатор 02659.2231.96, образуване на нови УПИ XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVII, кв. 38, м. „кв. Вердикал“, гр. Банкя.

Към заявлението са приложени : мотивирано предложение; скица за имот с идентификатор 02659.2231.95, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София (СГКК), с изх. № 15-497163/17.11.2015 г.; скица за имот с идентификатор 02659.2231.96, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София (СГКК), с изх. № 15-

497164/17.11.2015 г.; нотариален акт № 179, том II, рег. № 5187, дело № 321/2015 г.; нотариален акт № 199, том IV, рег. № 19949, дело № 759/2009 г.; пълномощно – 1 брой и задание за изработване на ПУП по смисъла на чл. 125 от ЗУТ.

Мотивираното предложение и заданието са разгледани и приети от ОЕСУТ, с решение по протокол № ЕС-Г-13/16.02.2016 г., т. 34.

Началник отдел „Общ устройствен план“ е удостоверил, че имота попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (ЖМ2).

По заявлението е изразено писмено становище № ГР-94-И-48/2015 г. на началника на отдел „Подробни устройствени планове“ на основание чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ.

Със заповед № РА50-121/01.03.2016 г. на И.Д. главен архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 02659.2231.95 и 02659.2231.96 за образуване на нови УПИ XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVII, кв. 38, м. „кв. Вердикал“; изменение на план за улична регулация – изменение на улица от от о.т. 99в до о.т. 99е, създаване на нова улица от о.т. 99ж (нова) до о.т. 99у (нова), м. „кв. Вердикал“. Заповедта заедно с мотивираното предложение е изпратена до кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение и до заявителя с писмо изх. № САГ16-ГР00-1227/07.03.2016г. на началник отдел „Подробни устройствени планове“ в НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1227-[1]/21.03.2016 г. е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ с обяснителна записка.

Към проекта за ПУП са представени: комбинирана скица, съгласно чл. 16 от ЗКИР; съгласувания с експлоатационните дружества: „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 121/09.12.2015г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-4166/12.2015 г.; Писмо с изх. № 94-00-3383/01.04.2016 г. на Директора на РИОСВ-София в което е упоменато, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; Експертна оценка на съществуващата растителност, изготвена от ланд.арх. Хр. Киримидчиева, заверена от Дирекция „Зелени системи“ при СО с изх. № СЕК16-ГР94-170/11.05.2016 г., съгласно изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1227-[2]/12.04.2016 г., проектът е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РВН16-ГР00-33/12.09.2018г. на района (вх. № САГ16-ГР00-1227-[3]/14.09.2018г. на НАГ-СО), проектът за ПУП е обявен, като в законоустановения срок е постъпило възражение.

Проектът е разгледан и съгласуван от отделите към НАГ-СО.

Във връзка със становище на отдел „ПНО“, с писмо изх. № САГ16-ГР00-1227-[4]/17.12.2018г. проекта за ПУП е изпратен в район „Банкя за дообявяване.

Съгласно писмо изх. № РВН18-ГР00-120/6/20.10.2020 г. на кмета на район „Банкя“ (вх. № САГ16-ГР00-1227-[5]/22.10.2020г. на НАГ-СО), проектът за ПУП е обявен като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът за ПУП е разгледан от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по реда на чл. 128, ал. 7 от ЗУТ с решение по т. 14 от протокол № ЕС-Г-39/29.06.2021 г. Разгледано е постъпилото възражение № РВН16-ГР00-33-[2]/10.03.2017 г. от Таня

Иванова – началник отдел „УОСЖРКТД“, с което се иска коригиране на проекта с цел да не се засяга общинска собственост. С решението на ОЕСУТ са направени следните служебни предложения: проекта да се изработи върху актуална кадастрална карта и в частта на обръщалото да се съобрази с новонанесен имот с идентификатор 02659.2231.125 – предмет на административна процедура по преписка № САГ19-ГР00-1338/2019 г., разрешена със заповед № РА50-600/12.08.2019 г. на главния архитект на СО; да се прецени възможността да се минимизира засягането на общински имот с идентификатор 02659.2231.129; да се представи съгласие на новия собственик на 3/5 идеални части от ПИ с идентификатор 02659.2231.96 – Калин Киров; проектът за ИПУР да се преработи между о.т. 99е и о.т. 99д, като се предвиди радиус на бордюрната крива и хомогенен профил на улица между о.т. 99ж (нова) и о.т. 99з (нова); да се направи анализ кой е последния номер о.т. от регулационния план и да се продължи номерацията на о.т. с пореден номер; на основание чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР, проектът за ПРЗ да се съгласува преди одобряването му от СГКК-София,

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-1227-[6]/03.09.2021 г., копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

В НАГ-СО е постъпила молба вх. № САГ21-ГР00-2040/21.09.2021 г. с възражение от собственик на съседен ПИ с идентификатор по КККР 02659.2231.107 и 02659.2196.2022, постъпило и чрез район „Банкя“ с вх. № РВН16-ГР00-33-[10]/03.09.2018 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-2040-[1]/12.10.2021 г. за внасяне на допълнителни документи са представени: удостоверение № 25-281838/29.09.2021 г., издадено 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-гр. София съгласува проекта за ПУП; представено е съгласие от Калин Киров; скица № 15-820113/26.07.2021 г. за ПИ с идентификатор 02659.2231.95, издадена от СГКК-гр. София; скица № 15-820114/26.07.2021г. за ПИ с идентификатор 02659.2231.96, издадена от СГКК – гр. София; нотариален акт № 87, том I, рег. № 1774, дело № 82/2021 г. и коригиран проект за ПУП – ПРЗ, в изпълнение предписанията на ОЕСУТ.

Проектът за ПУП заедно с допълнително представените писмени доказателства са разгледани и приети от ОЕСУТ с решение по т. 11 от Протокол № ЕС-Г-74/16.11.2021 г. Разгледано е и възражение вх. № САГ21-ГР00-2040/21.09.2021 г. (идентично с възражение постъпило чрез район „Банкя“ с вх. № РВН16-ГР00-33-[10]/03.09.2018 г.) от собственика на ПИ с идентификатори 02659.2231.107 и 02659.2196.2022 по КККР с приложена скица за мотивирано-възражение, нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност № 162, том I, рег. № 2020, дело № 120 от 2016 г., скица за ПИ с идентификатор 02659.2231.107, издадена от СГКК – гр. София, нотариален акт за дарение на недвижим имот № 175, том XXXIV, дело 7940/1990 г. С възражението се иска да се запази улица-тупик между о.т. 99ж (нова) и о.т. 99е, като новопроектираната регулационна линия съвпадне с границата на имот с идентификатор 02659.2231.107, за да няма противоречие с чл. 81, ал. 3 от ЗУТ. Съгласно решението на ОЕСУТ, искането може да бъде разгледано в самостоятелно производство, за което е необходимо да се подаде заявление за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП от собствениците на ПИ с идентификатори 02659.2231.107 и 02659.2196.2022 с приложена скица-

предложение за имота – предмет на урегулиране, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и задание за проектиране.

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

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 –Иван Марков, Калин Киров и Мартин Пейчев, чрез упълномощено лице, като собственици на ПИ с идентификатори 02659.2231.95 и 02659.2231.96 – предмет на плана, съгласно представените документи за собственост и скица за имота.

Действащият ПУП за м. „кв. Вердикал“ е одобрен със заповед № 310 от 12.07.1976 г. на главния архитект на София и заповед № РД-09-50-743/30.07.2012 г. на главния архитект на Столична община.

Проектът за ПУП 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.

Имоти с идентификатори 02659.2231.95 и 02659.2231.96 по КККР на гр. Баня са неурегулирани поземлени имоти, попадащи в урбанизирана територия.

Предвид горното за имотите се одобрява план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С проекта за ПР се създават УПИ ХХХІV-96 „за ЖС“ и УПИ ХХХV-96 „за ЖС“, кв. 38, м. „кв. Вердикал“ като вътрешните регулационни линии на УПИ съвпадат с имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2231.96 по КККР на гр. Баня, УПИ ХХХVІ-95 „за ЖС“ и УПИ ХХХVІІ-95 „за ЖС“, кв. 38, м. „кв. Вердикал“ като вътрешните регулационни линии на УПИ съвпадат с имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2231.95 по КККР на гр. Баня, с отреждане за имотите по кадастрална карта по правилата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, с изключение на частта от имотите попадаща под новопредвидена задънена улица от о.т. 200 (нова) до о.т. 215 (нова), м. „кв. Вердикал“, район „Баня“.

По ОУП на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), в която е допустимо конкретното предназначение „за жилищно строителство“ съгласно т. 6 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

За осигуряване на транспортен достъп на нови УПИ ХХХІV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХVІ-95 „за ЖС“ и УПИ ХХХVІІ-95 „за ЖС“ се предвижда създаване на нова задънена улица от о.т. 200 (нова) до о.т. 215 (нова), с обръщало при спазване нормите на чл. 81, ал. 1 и ал. 3. Новопредвидената улица се разполага в по-голямата си част в ПИ с идентификатор 02659.2231.90-общинска собственост с НТП „за селскостопански, горски, ведомствен път“. Обвързката с действащата улична регулация води до изменение на действащата уличната регулация между о.т. 99в и о.т. 99е.

Лицето (изход) към улица на нови УПИ се осигурява по предвидена задънена улица от о.т. 200 (нова) до о.т. 215 (нова) и изменение на действащата улична регулация, с което е спазена нормата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

С плана за застрояване за УПИ ХХХІV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХVІ-95 „за ЖС“ и УПИ ХХХVІІ-95 „за ЖС“ е предвидено

изграждане на свободностоящо нискоетажно застрояване – жилищни сгради с Н 10,00м., като са спазени максимално допустимите показатели съгласно действащия ОУП на СО за устройствена зона „Жм2“ съгласно т. 6 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 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 заинтересовани лица 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 недвижими имоти – 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 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 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 1 и 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. 6 (Жм2) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 14 и № ЕС-Г-74/16.11.2021 г., т. 11, 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:

урб. Златко Терзиев – Вр.И.Д. Директор дирекция „ТП“ и Началник отдел „УП“  
Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

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

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

М. Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“



# 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) между о.т. 99в – о.т. 99г – о.т. 99д до о.т. 99е; създаване на нова задънена улица от о.т. 200 (нова) – о.т. 201 (нова) – о.т. 202 (нова) – о.т. 203 (нова) – о.т. 204 (нова) – о.т. 205 (нова) – о.т. 206 (нова) – о.т. 207 (нова) – о.т. 208 (нова) – о.т. 209 (нова) – о.т. 210 (нова) – о.т. 211 (нова) – о.т. 212 (нова) – о.т. 213 (нова) – о.т. 214 (нова) до о.т. 215 (нова) и План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатори по КККР 02659.2231.96 и 02659.2231.95, създаване на УПИ XXXIV-96 „за ЖС“, УПИ XXXV-96 „за ЖС“, УПИ XXXVI-95 „за ЖС“ и УПИ XXXVII-95 „за ЖС“, кв. 38, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № ГР-94-И-48/19.11.2015 г. от Иванка Ангелова, упълномощено лице от Иван Марков и Мартин Пейчев, като собственици на ПИ с идентификатор 02659.2231.95 и ПИ с идентификатор 02659.2231.96 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Банкя, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация (ИПУР) на улица от о.т. 99в до о.т. 99е, създаване на нова улица от о.т. 99ж (нова) до о.т. 99у (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2231.95 и ПИ с идентификатор 02659.2231.96, образуване на нови УПИ XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVII, кв. 38, м. „кв. Вердикал“, гр. Банкя.

Към заявлението са приложени : мотивирано предложение; скица за имот с идентификатор 02659.2231.95, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София (СГКК), с изх. № 15-497163/17.11.2015 г.; скица за имот с идентификатор 02659.2231.96, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София (СГКК), с изх. № 15-497164/17.11.2015 г.; нотариален акт № 179, том II, рег. № 5187, дело № 321/2015 г.; нотариален акт № 199, том IV, рег. № 19949, дело № 759/2009 г.; пълномощно – 1 брой и задание за изработване на ПУП по смисъла

на чл. 125 от ЗУТ.

Мотивираното предложение и заданието са разгледани и приети от ОЕСУТ, с решение по протокол № ЕС-Г-13/16.02.2016 г., т. 34.

Началник отдел „Общ устройствен план“ е удостоверил, че имота попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2).

По заявлението е изразено писмено становище № ГР-94-И-48/2015 г. на началника на отдел „Подробни устройствени планове“ на основание чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ.

Със заповед № РА50-121/01.03.2016 г. на И.Д. главен архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП-ПРЗ в обхвата на ПИ с идентификатори 02659.2231.95 и 02659.2231.96 за образуване на нови УПИ ХХХIV, ХХХV, ХХХVI, ХХХVII, кв. 38, м. „кв. Вердикал“; изменение на план за улична регулация – изменение на улица от от о.т. 99в до о.т. 99е, създаване на нова улица от о.т. 99ж (нова) до о.т. 99у (нова), м. „кв. Вердикал“. Заповедта заедно с мотивираното предложение е изпратена до кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение и до заявителя с писмо изх. № САГ16-ГР00-1227/07.03.2016г. на началник отдел „Подробни устройствени планове“ в НАГ-СО.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1227-[1]/21.03.2016 г. е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ с обяснителна записка.

Към проекта за ПУП са представени: комбинирана скица, съгласно чл. 16 от ЗКИР; съгласувания с експлоатационните дружества: „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 121/09.12.2015г.; изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-4166/12.2015 г.; Писмо с изх. № 94-00-3383/01.04.2016 г. на Директора на РИОСВ-София в което е упоменато, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; Експертна оценка на съществуващата растителност, изготвена от ланд.арх. Хр. Киримидчиева, заверена от Дирекция „Зелени системи“ при СО с изх. № СЕК16-ГР94-170/11.05.2016 г., съгласно изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1227-[2]/12.04.2016 г., проектът е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН16-ГР00-33/12.09.2018г. на района (вх. № САГ16-ГР00-1227-[3]/14.09.2018г. на НАГ-СО), проектът за ПУП е обявен, като в законоустановения срок е постъпило възражение.

Проектът е разгледан и съгласуван от отделите към НАГ-СО.

Във връзка със становище на отдел „ПНО“, с писмо изх. № САГ16-ГР00-1227-[4]/17.12.2018г. проекта за ПУП е изпратен в район „Банкя“ за дообявяване.

Съгласно писмо изх. № РБН18-ГР00-120/6/20.10.2020 г. на кмета на район „Банкя“ (вх. № САГ16-ГР00-1227-[5]/22.10.2020г. на НАГ-СО), проектът за ПУП е обявен като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът за ПУП е разгледан от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по реда на чл. 128, ал. 7 от ЗУТ с решение по т. 14 от протокол № ЕС-Г-39/29.06.2021 г. Разгледано е постъпилото възражение № РБН16-ГР00-33-[2]/10.03.2017 г. от Таня Иванова – началник отдел „УОСЖРКТД“, с което се иска коригиране на проекта с цел да не се засяга



общинска собственост. С решението на ОЕСУТ са направени следните служебни предложения: проекта да се изработи върху актуална кадастрална карта и в частта на обръщало да се съобрази с новонанесен имот с идентификатор 02659.2231.125 – предмет на административна процедура по преписка № САГ19-ГР00-1338/2019 г., разрешена със заповед № РА50-600/12.08.2019 г. на главния архитект на СО; да се прецени възможността да се минимизира засягането на общински имот с идентификатор 02659.2231.129; да се представи съгласие на новия собственик на 3/5 идеални части от ПИ с идентификатор 02659.2231.96 – Калин Киров; проектът за ИПУР да се преработи между о.т. 99е и о.т. 99д, като се предвиди радиус на бордюрната крива и хомогенен профил на улица между о.т. 99ж (нова) и о.т. 99з (нова); да се направи анализ кой е последния номер о.т. от регулационния план и да се продължи номерацията на о.т. с пореден номер; на основание чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР, проектът за ПРЗ да се съгласува преди одобряването му от СГКК-София,

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-1227-[6]/03.09.2021 г., копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя за сведение и изпълнение.

В НАГ-СО е постъпила молба вх. № САГ21-ГР00-2040/21.09.2021 г. с възражение от собственик на съседен ПИ с идентификатор по КККР 02659.2231.107 и 02659.2196.2022, постъпило и чрез район „Банкя“ с вх. № РВН16-ГР00-33-[10]/03.09.2018 г.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-2040-[1]/12.10.2021 г. за внасяне на допълнителни документи са представени: удостоверение № 25-281838/29.09.2021 г., издадено 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-гр. София съгласува проекта за ПУП; представено е съгласие от Калин Киров; скица № 15-820113/26.07.2021 г. за ПИ с идентификатор 02659.2231.95, издадена от СГКК-гр. София; скица № 15-820114/26.07.2021г. за ПИ с идентификатор 02659.2231.96, издадена от СГКК – гр. София; нотариален акт № 87, том I, рег. № 1774, дело № 82/2021 г. и коригиран проект за ПУП – ПРЗ, в изпълнение предписанията на ОЕСУТ.

Проектът за ПУП заедно с допълнително представените писмени доказателства са разгледани и приети от ОЕСУТ с решение по т. 11 от Протокол № ЕС-Г-74/16.11.2021 г. Разгледано е и възражение вх. № САГ21-ГР00-2040/21.09.2021 г. (идентично с възражение постъпило чрез район „Банкя“ с вх. № РВН16-ГР00-33-[10]/03.09.2018 г.) от собственика на ПИ с идентификатори 02659.2231.107 и 02659.2196.2022 по КККР с приложена скица за мотивирано-възражение, нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давност № 162, том I, рег. № 2020, дело № 120 от 2016 г., скица за ПИ с идентификатор 02659.2231.107, издадена от СГКК – гр. София, нотариален акт за дарение на недвижим имот № 175, том XXXXIV, дело 7940/1990 г. С възражението се иска да се запази улица-тупик между о.т. 99ж (нова) и о.т. 99е, като новопроектираната регулационна линия съвпадне с границата на имот с идентификатор 02659.2231.107, за да няма противоречие с чл. 81, ал. 3 от ЗУТ. Съгласно решението на ОЕСУТ, искането може да бъде разгледано в самостоятелно производство, за което е необходимо да се подаде заявление за

даване на разрешение за изработване на проект за ПУП от собствениците на ПИ с идентификатори 02659.2231.107 и 02659.2196.2022 с приложена скица-предложение за имота – предмет на урегулиране, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и задание за проектиране.

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

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 –Иван Марков, Калин Киров и Мартин Пейчев, чрез упълномощено лице, като собственици на ПИ с идентификатори 02659.2231.95 и 02659.2231.96 – предмет на плана, съгласно представените документи за собственост и скица за имота.

Действащият ПУП за м. „кв. Вердикал“ е одобрен със заповед № 310 от 12.07.1976 г. на главния архитект на София и заповед № РД-09-50-743/30.07.2012 г. на главния архитект на Столична община.

Проектът за ПУП 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.

Имоти с идентификатори 02659.2231.95 и 02659.2231.96 по КККР на гр. Банкя са неурегулирани поземлени имоти, попадащи в урбанизирана територия.

Предвид горното за имотите се одобрява план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

С проекта за ПР се създават УПИ ХХХІV-96 „за ЖС“ и УПИ ХХХV-96 „за ЖС“, кв. 38, м. „кв. Вердикал“ като вътрешните регулационни линии на УПИ съвпадат с имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2231.96 по КККР на гр. Банкя, УПИ ХХХVІ-95 „за ЖС“ и УПИ ХХХVІІ-95 „за ЖС“, кв. 38, м. „кв. Вердикал“ като вътрешните регулационни линии на УПИ съвпадат с имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2231.95 по КККР на гр. Банкя, с отреждане за имотите по кадастрална карта по правилата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, с изключение на частта от имотите попадаща под новопредвидена задънена улица от о.т. 200 (нова) до о.т. 215 (нова), м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“.

По ОУП на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), в която е допустимо конкретното предназначение „за жилищно строителство“ съгласно т. 6 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

За осигуряване на транспортен достъп на нови УПИ ХХХІV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХVІ-95 „за ЖС“ и УПИ ХХХVІІ-95 „за ЖС“ се предвижда създаване на нова задънена улица от о.т. 200 (нова) до о.т. 215 (нова), с обръщало при спазване нормите на чл. 81, ал. 1 и ал. 3. Новопредвидената улица се разполага в по-голямата си част в ПИ с идентификатор 02659.2231.90-общинска собственост с НТП „за селскостопански, горски, ведомствен път“. Обвръзката с действащата улична регулация води до изменение на действащата уличната регулация между о.т. 99в и о.т. 99е.

Лицето (изход) към улица на нови УПИ се осигурява по предвидена задънена улица от о.т. 200 (нова) до о.т. 215 (нова)

и изменение на действащата улична регулация, с което е спазена нормата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 3 от ЗУТ.

С плана за застрояване за УПИ ХХХІV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХVІ-95 „за ЖС“ и УПИ ХХХVІІ-95 „за ЖС“ е предвидено изграждане на свободностоящо нискоетажно застрояване – жилищни сгради с Н 10,00м., като са спазени максимално допустимите показатели съгласно действащия ОУП на СО за устройствена зона „Жм2“ съгласно т. 6 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 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 заинтересовани лица 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 недвижими имоти – 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 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 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 1 и 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. 6 (Жм2) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-39/29.06.2021 г., т. 14 и № ЕС-Г-74/16.11.2021 г., т. 11

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

**ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за улична регулация между о.т. 99в - о.т. 99г - о.т. 99д до о.т. 99е за създаване на нова задънена улица от о.т. 200 (нова) - о.т. 201 (нова) - о.т. 202 (нова) - о.т. 203 (нова) - о.т. 204 (нова) - о.т. 205 (нова) - о.т. 206 (нова) - о.т. 207 (нова) - о.т. 208 (нова) - о.т. 209 (нова) - о.т. 210 (нова) - о.т. 211 (нова) - о.т. 212 (нова) - о.т. 213 (нова) - о.т. 214 (нова) до о.т. 215 (нова), м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“, по кафявите и зелени линии, цифри, букви, зачертавания и корекции във виолетов цвят, съгласно приложения проект;
2. План за регулация за поземлени имоти с идентификатори 02659.2231.96 и 02659.2231.95 по кадастрална карта, създаване на УПИ ХХХІV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХVI-95 „за ЖС“ и УПИ ХХХVII-95 „за ЖС“, кв. 38, м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“, по червените, кафяви и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект;
3. План за застрояване за нови УПИ ХХХІV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХV-96 „за ЖС“, УПИ ХХХVI-95 „за ЖС“ и УПИ ХХХVII-95 „за ЖС“, кв. 38, м. „кв. Вердикал“, 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 дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на .... 2022 г., Протокол № .. от ....2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

---

Директор на Дирекция  
„Правно-нормативно  
обслужване“  
към Направление  
„Архитектура  
градоустройство“

и

**X**

---

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Вр.И.Д. Директор дирекция „ТП“ и началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

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

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

М. Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“