



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 5 1

на Столичния общински съвет

от 26.01.2023 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и план за застрояване (ИПР и ПЗ) на УПИ VII-„за парк“, относно ПИ с идентификатор 02659.2193.3271 по КККР, и свързаното с това ИПР на контактен УПИ XII-2147, кв.104, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-1183/16.06.2020 г. от Петър Сербезов, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) на УПИ VII-„за парк“, относно ПИ с идентификатор 02659.2193.3271 по КККР, кв. 104, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-254/27.04.2021 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1183-[4]/05.05.2021 г. заповедта е изпратена до заявителя и до Кмета на район „Банкя“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1183-[5]/11.06.2021 г. от Кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1183-[6]/18.03.2022 г. от Петър Сербезов, е внесен проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) на УПИ VII-„за парк“, относно ПИ с идентификатор 02659.2193.3271 по КККР, за създаване на нов УПИ XL-3271-„за ЖС“ и контактен остатъчен УПИ XLI-„за парк“, кв. 104, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към проекта за ПУП са представени: геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуваща дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверени от компетентния орган на 31.01.2022 г.; съгласувания от „Софийска вода“ АД по изходни данни с вх. № ТУ-

6120/16.11.2021 г. и „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 10.11.2021 г., със становище.

Представено е становище на директора на РИОСВ изх. № 1568-1665/23.02.2022 г., съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава Втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-1183-[7]/04.04.2022 г. на заявителя са дадени указания за преработване на проекта във връзка с констатирано разминаване между имотни и регулационни граници към съседен УПИ XII-2147, както и за отстраняване на технически забележки.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-1183-[8]/11.04.2022 г. е внесен нов проект за ИПР и ПЗ на УПИ VII-„за парк“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2193.3271 по КККР, като се създават нов УПИ XI-3271-„за ЖС“ и остатъчен УПИ XI-„за парк“, във връзка с което се изменя плана за регулация на контактен УПИ XII-2147, кв. 104, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1183-[9]/12.04.2022 г. по преписката е представено удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-1183-[10]/14.04.2022 г. са внесени коригирани проекти във връзка с констатирани технически забележки на отдел „Устройствено планиране“.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1183-[11]/26.04.2022 г. проектът за ИПР и ПЗ е изпратен до кмета на район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-1183-[12]/16.08.2022 г. ПУП е върнат от района след проведените процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок е постъпило 1 бр. възражение с вх. № РБН22-ГР00-73-(1)/06.06.2022 г. от Серафим Гърбов и Валентин Гърбов - собственици на ПИ с идентификатор 02659.2193.3369 по КККР. Във възражението се твърди, че с проекта се отнемат 46 кв. м от УПИ XI-92, като изменението на регулацията следва да се съобрази с границите на имота на възразителите по документ за собственост.

Проектът, заедно с постъпилото възражение, е разгледан на заседание на ОЕСУТ. Възражението е счетено за неоснователно и не се уважава, тъй като с плана не се засягат регулационните граници на УПИ XI-92, предвид което ПУП е приет с решение по протокол № ЕС-Г-58/07.09.2022 г., т. 4 от дневния ред.

Служебно по преписката е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Във връзка с предвиденото изменение на УПИ – „за парк“, с писмо с изх. № САГ20-ГР00-1183-[13]/13.10.2022 г. ПУП е изпратен в районната администрация, с указания за провеждане на обществено обсъждане по реда на Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на Столична община.

Изпълнението на процедурата е наредено със заповед № РД09-424/25.10.2022 г. на кмета на район „Банкя“.

С писмо с вх. № САГ20-ГР00-1183-[15]/22.12.2022 г. проектът, заедно с материалите от проведеното обществено обсъждане, е върнат от района, като е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Петър Сербезов - като собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.3271 по КККР, което се установява от представените документ за собственост и скица, издадена от СГКК- гр. София.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповед № 4200/26.07.1977 г. на Председател на Комитета по Архитектура и благоустройство при Министерски съвет, заповед № 456/03.11.1980 г. на Началник на УАБ, заповед № РД50-03/07.02.2000 г. на Кмет на район „Банкя“, и заповеди № РД-50-09-566/02.12.1993 г. и № РД-50-09-582/31.10.1997 г. на Главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-12/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С проекта за изменение на плана за регулация се изменя УПИ VII-„за парк“, кв. 104, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2193.3271 по КККР, с цел създаване на самостоятелен УПИ XI-3271-„за ЖС“, във връзка с което се образува и нов остатъчен УПИ XII-„за парк“.

Преномерирането на УПИ - „за парк“ е във връзка с дублиране на УПИ VII в кв. 104, м. „гр. Банкя“.

В южна посока ПИ 02659.2193.3271 е урегулиран по границата на зона „ЖмЗ“ по ОУП на СО/2009 г. Общата регулационна граница с УПИ XI-92 и уличнорегулиационната граница при о.т. 426д се запазват по действащ ПУП.

Във връзка с урегулирането на имота в останалата си част по имотни граници, се изменя регулационният план за контактен УПИ XII-2147, кв. 104, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

По действащия ОУП на СО частта от имота, предмет на урегулиране, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” (ЖмЗ), съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Урегулирането на новия УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ се обосновава от промяната в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е приет плана, с одобряване на кадастрална карта за територията и с приемането на ОУП на СО, съгласно който територията е предвидена като зона за жилищно застрояване.

Предвижданията на действащия ПУП в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2193.3271 по КККР се явява в противоречие с действащия ОУП на СО, поради което е налице основание за разрешаване изменението на ПУП по чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – приемане на нов ОУП на СО и одобряване на кадастрална карта за територията, които промени в устройствените условия са настъпили след одобряване на предходния план за местността.

Зона „ЖмЗ“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът, предвиждащ УПИ „за парк“, не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от 10.04.2018 г.), поради което и на основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

Предвид горното за одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастралната карта за територията, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО – относно възможността за изменение на терени, предназначени за озеленени площи, и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно конкретното предназначение на УПИ.

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

С проекта за план за застрояване в новообразувания УПИ XL- 3271- „за ЖС”, кв. 104, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“, се предвижда изграждането на пет нови жилищни сгради, разположени свободно като начин на застрояване, и указани като ниско по характер застрояване – с макс. Нкк≤7 м (2 ет.).

Предвидено е реализиране и на едноетажно допълващо застрояване с макс. височина до 3,60 м.

Проектът за ПУП-ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за разстоянията от основното застрояване до вътрешните

регулационни граници, чл.31, ал.4 и ал.5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване в съседни УПИ през страничните регулационни граници и дълбочината на основното застрояване, чл. 32 от ЗУТ относно разстоянието между жилищните сгради през улица и през дъно на УПИ, както и изискванията на чл. 33 от ЗУТ във връзка със схематичните положения в Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ относно минималните задължителни разстояния между жилищните сгради в новия УПИ XL.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът-предмет на плана, в частта на новосъздадения УПИ, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” (ЖмЗ), съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предназначението и предвиденото застрояване са допустими.

Устройствените параметри в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

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

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПР и ПЗ от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, тъй като предмет на устройствената процедура е УПИ с предназначение „за парк“ .

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, § 28, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 33 във връзка с Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ,

устройствена зона по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС- Г-58/07.09.2022 г., т. 4 от дневния ред

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за регулация на УПИ VII-„за парк”, кв. 104, м. „гр. Банкя”, район „Банкя“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2193.3271 по КККР за създаване на самостоятелен УПИ XL-3271-„за ЖС”, във връзка с което се изменя УПИ XII-2147 и се образува нов остатъчен УПИ XLI-„за парк“, по зелените и кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ XL-3271-„за ЖС”, кв. 104, м. „гр. Банкя”, район „Банкя“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ ([nag.sofia.bg](http://nag.sofia.bg)) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от обнародването.

Жалбите се подават в район „Банкя”, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда 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 26.01.2023 г., Протокол № 69, точка 15 от дневния ред,

по доклад № СОА23-ВК66-265/10.01.2023 г. и е подпечатано с официалния  
печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*