



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 678

на Столичния общински съвет

от 10.09.2026 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по реда на чл.16 и чл.17 от ЗУТ, в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатори 02659.2232.65, 02659.2232.66, 02659.2232.67, 02659.2232.68, 02659.2224.72 и част от ПИ 02659.2232.63 по КKKP, за създаване на нови УПИ I-, „за център за работа с деца“, УПИ II-66 „за ЖС“ и УПИ III-67 „за ЖС“, кв.4а (нов), м. „кв. Вердикал“, и нова улица от о.т.32а по нови о.т.301 - о.т.301а - о.т.302 - о.т.303 - о.т.304 - о.т.305 - о.т.306 - о.т.307 - о.т.308, Район „Банкя“, заедно с план-схеми по част „Вертикално планиране“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, е постъпило заявление с вх. № САГ24-ГР00-581/18.03.2024 г. от кмета на Район „Банкя“, с искане за даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ), съгласно чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, с прилагане на чл.16 от ЗУТ за ПИ с идентификатори 02659.2232.65, 02659.2232.66 и 02659.2232.67 по КKKP на гр. Банкя и проектиране на нова улица от съществуваща о.т. 32а по продължение на ПИ с идентификатори 02659.2232.68 и 02659.2224.72 по КKKP, с цел осигуряване на транспортен достъп до имотите.

Изработването на проекта е разрешено по служебен ред със заповед № САГ24-РА53-338/14.05.2024 г. на главния архитект на СО.

С писмо изх. № САГ24-ГР00-581-[1]/17.05.2024 г. заповедта е изпратена до кмета на район „Банкя“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ24-ГР00-581-[2]/01.07.2024 г. от район „Банкя“ са приложени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо с вх. № САГ24-ГР00-581-[7]/03.10.2024 г. е представен за процедиране проект за подробен устройствен план - ПРЗ по реда на чл. 16 и чл. 17 от ЗУТ, в обхвата на ПИ с идентификатори 02659.2232.65, 02659.2232.66, 02659.2232.67, 02659.2232.68, 02659.2224.72 и част от ПИ с

идентификатор 02659.2232.63 по КККР, за създаване на нови УПИ I „за център за работа с деца“, УПИ II-66 „за ЖС“ и УПИ III-67 „за ЖС“, кв. 4а(нов), м. „кв. Вердикал“, за създаване на нови УПИ I „за център за работа с деца“, УПИ II-66 „за ЖС“ и УПИ III-67 „за ЖС“, кв. 4а(нов), м. „кв. Вердикал“, и нова улица от о.т. 32а по нови о.т. 301 - о.т. 301а - о.т. 302 - о.т. 303 - о.т. 304 - о.т. 305 - о.т. 306 - о.т. 307 - о.т. 308, район „Банкя“.

Към ПУП са представени съгласувания от „Софийска вода“ АД от 14.11.2024 г., по изх. данни с вх. № ТУ-5691/17.10.2024 г., и „ЕРМ Запад“ ЕАД от 21.10.2024 г., както и становище с изх. № 23431-1229/05.02.2025 г. от директора на РИОСВ, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Приложена е документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО - геодезическо заснемане и експертна оценка за съществуващата висока дървесна растителност, заверена от компетентния орган на 17.12.2024 г., със становище да не се засяга същ. дървесна растителност.

Проектът е придружен с план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Вертикално планиране“.

Изготвени са пазарни оценки, които са разгледани и приети с протокол № ЕС-ПО-2/22.01.2025 г. на комисия за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ.

С писмо с изх. № САГ24-ГР00-581-[26]/24.03.2025 г. проектът, заедно с план-схемите към него и изготвените оценки по чл. 210 от ЗУТ, е изпратен до кмета на район „Банкя“, за съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

С писма с вх. № САГ24-ГР00-581-[27]/19.12.2025 г. и № САГ24-ГР00-581-[29]/07.04.2026 г. ПУП е върнат от района след проведените процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-15/29.04.2026 г., т.1 от дневния ред със служебно предложение за представяне на допълнителни документи.

Във връзка с горното, по служебен ред са извършени съответните процедури и с писмо с вх. № САГ24-ГР00-581-[32]/02.06.2026 г. по преписката е приложено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР на основание чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното: Инициативата за настоящата градоустройствена процедура е основана на необходимостта от реализиране на публични мероприятия в неурегулираната територия, прилежаща на кв.7а, м. „кв. Вердикал“, включително и на елементите на техническата инфраструктура, както и с оглед целесъобразно устройство на имотите, в съответствие с

устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

Територията в проектния обхват е неурегулирана, като прилежащата улична регулация е одобрена с Решение № 692 по протокол № 81/27.07.2023 г. на СОС.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Обхватът на разработката включва неурегулираните имоти с идентификатори 02659.2232.65, 02659.2232.66 и 02659.2232.67 по КККР, като новопроектираната улична регулация засяга ПИ с идентификатори 02659.2232.68, 02659.2224.72 и малка част от ПИ с идентификатор 02659.2232.63 по КККР.

Проектът има за цел да осигури възможността за съвместяване на частните и обществените интереси, във връзка с необходимостта от реализиране на публични мероприятия, в това число и на елементите на техническата инфраструктура, с оглед постигане на целесъобразно решение за транспортния достъп до всички имоти попадащи в обхвата на плана, както и по отношение на тяхното урегулиране.

За реализиране на тези устройствени намерения, с ПУП – ПР по реда на чл. 16 от ЗУТ по отношение на частните имоти с идентификатори 02659.2232.66 и 02659.2232.67 по КККР, след прилагане на допустим процент редуция се създават нови УПИ II-66 и УПИ III-67, с конкретно предназначение „за ЖС“, в нов кв. 4а, м. „кв. Вердикал“.

В останалата част на територията от новообразувания кв.4а, с проектното решение се предвижда реализиране публично мероприятие, като се създава нов УПИ I „за център за работа с деца“.

С прилагането на чл.16 от ЗУТ с настоящия проект се осигурява възможност за развитие на нова улична мрежа и провеждане на необходимата техническа инфраструктура.

Лицето (изход) към улица на новосъздадените УПИ е предвидено да се осигури по новопроектирана улица по нови о.т. 301 - о.т. 301а - о.т. 302 - о.т. 303 - о.т. 304 - о.т. 305 - о.т. 306 - о.т. 307 - о.т. 308, обвързана с действащата улична регулация при о.т. 32а.

Новото улично трасе е проведено в обхвата на поземлени имоти с идентификатори 02659.2232.68 и 02659.2224.72 по КККР - общинска собственост, като се засяга и малка част от ПИ с идентификатор 02659.2232.63 по КККР, който е частна собственост.

От нова о.т.301а до нова о.т.308, новопроектираната улична регулация попада в частта на разработката по реда на чл. 16 от ЗУТ.

За частта на улицата от о.т. 32а до о.т. 301а (нова) се прилагат условията на чл. 17 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване по отношение на новосъздадени УПИ II-66 „за ЖС“ и УПИ III-67 „за ЖС“ от нов кв. 4а, м. „кв. Вердикал“, се предвижда реализиране на двуетажни жилищни сгради, разположени свободно като начин на застрояване и указани като ниско по характер застрояване, с максимална височина $H_{\text{нк}}=7$ м.

По отношение на нов УПИ I „за център за работа с деца“ от кв. 4а (нов), м. „кв. Вердикал“, се предвижда свободно стояща сграда с нежилищни функции, указана като ниско по характер застрояване, с макс. $H_{\text{нк}}=7$ м (2 ет.).

Проектът за ПЗ е изработен при спазване нормите за минимални отстояния към регулационни граници и между сгради съгласно чл.35, ал.2 и ал.1, във връзка с чл. 31, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. новообразуваните УПИ попадат в „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Сср), съгласно т. 43 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. ПУП е съобразен с предвижданията за тази устройствена зона, като са приложени изискванията и параметрите за съседната 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 предвиденото предназначение и застрояване в новите УПИ са допустими.

Уличната регулация е проведена в обхвата на зона „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно т. 25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

Спазени са изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 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.

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - производството е служебно по инициатива на административния орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

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

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 чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се

предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти-частна собственост, за реализиране на публични мероприятия - улица, както и във връзка с §8 от ПЗР към Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017 г., по отношение на заложения наклон на новопроектираната улична регулация.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и ал.7 от ЗОС, чл.129, ал.1, чл.16, ал.1, ал.2, ал.3, ал.4 от ЗУТ, във връзка с чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.17, ал.1, във връзка с чл.110, ал.1, т.2 от ЗУТ, чл.19, ал.1 от ЗУТ, чл.35, ал.2 и ал.1, във връзка с чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствени категории по т.43, т.7 и т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-15/29.04.2026 г., т.1 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация по реда на чл.16 от ЗУТ в обхвата на ПИ с идентификатори 02659.2232.65, 02659.2232.66 и 02659.2232.67 по КККР, за създаване на нови УПИ I-, за център за работа с деца“, УПИ II-66 „за ЖС“ и УПИ III-67 „за ЖС“, кв. 4а (нов), м. „кв. Вердикал“, и нова улица в частта ѝ от о.т.301а (нова) по нови о.т.302 - о.т.303 - о.т.304 - о.т.305 - о.т.306 - о.т.307 - о.т.308, район „Банкя“, по сините и червените линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. План за улична регулация в условията на чл.17 от ЗУТ от о.т.32а по нови о.т.301 - о.т.301а, обвързана с действащата улична регулация при о.т.32а, по сините и червените линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нови УПИ I-, за център за работа с деца“, УПИ II-66 „за ЖС“ и УПИ III-67 „за ЖС“, кв.4а (нов), м. „кв. Вердикал“, район „Банкя“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

4. План-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Вертикално планиране“. 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.

На основание чл.16, ал.6, изр.1 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти в обхвата на ПРЗ по чл.16 от ЗУТ придобиват собствеността върху новообразуваните с плана УПИ, а общината придобива собствеността

върху отстъпените ѝ части по ал.1 от датата на влизане в сила на плана. За придобиването на собствеността на всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава заповед с точно индивидуализиране на имота.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Градско планиране и развитие“ (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“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правен“ към дирекция „Правно обслужване и контрол“ на Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 10.09.2026 г., Протокол № 68, точка 13 от дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-6372/16.07.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров