



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 6 8 1

на Столичния общински съвет

от 10.09.2026 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) за УПИ II-„Ж.П. район” и УПИ IV-„за санаториален парк и супермаркет“, по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2195.2876 по КККР, за създаване на нови УПИ VII-2876 „за ЖС“ и УПИ VIII-2876 „за ЖС“, кв.81а, изменение на план за улична регулация (ИПУР) при о.т. 66 и о.т. 175, за създаване на алея за обслужване на р. Банска, и свързаното с това изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XI „за корекция на р. Банска и озеленяване“ от кв. 81ж, м. „гр. Банкя - ЦГЧ“, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ), сега Направление „Градско планиране и развитие“ (НГПР) на Столична община, е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-402/18.02.2022 г. от Марияна Панкова и Стефка Владимирова, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и план за застрояване (ИПР и ПЗ) на УПИ II-„Ж.П. район ” и УПИ IV-„за санаториален парк и супермаркет“, кв. 81а с цел образуване на нови УПИ VII-2876 „за ЖС“ и УПИ VIII-2876 „за ЖС“ в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2195.2876, кв.81а, м. „гр. Банкя - ЦГЧ“, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-600/22.06.2022 г. на главния архитект на СО.

С писмо с вх. САГ22-ГР00-402-[2]/08.08.2022 г. от кмета на район „Банкя“ са предоставени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ, като в законовия срок няма постъпили жалби.

Със заявление с вх.№САГ22-ГР00-402-[6]/22.05.2023 г. е представен проект за ПУП - изменение на план за регулация и план за застрояване на УПИ II-„Ж.П. район” и УПИ IV-„за санаториален парк и супермаркет“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2195.2876 по КККР, за създаване на нови УПИ VII-2876 „за ЖС“ и УПИ VIII-2876 „за ЖС“, кв. 81а, м. „гр. Банкя - ЦГЧ“, район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към проекта за ПУП са приложени съгласуване със „Софийска вода“ АД от 05.12.2022 г., по изх. данни с вх. № ТУ-6545/09.11.2022 г. и от „ЕРМ Запад“ ЕАД от 23.11.2022 г.; становище с изх. № 284-3600/10.04.2023 г. на директора на РИОСВ-гр.София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедури по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Представени са писмо от Държавно предприятие „НКЖИ“ с изх. № ЖИ-53323/16.12.2022 г., заедно със съгласуван проект за ПУП, както и положително становище от Басейнова дирекция „Дунавски район“ с изх. № СКЗЗВ-02-256(1)/09.11.2022 г. по проекта.

Приложена е документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО - геодезическо заснемане и експертна оценка, заверени от компетентния орган на 29.11.2022 г., с условие засегнатата растителност да се компенсира в съотн. 1:1.

Във връзка с дадени указания, с допълнителни заявления с вх. № САГ22-ГР00-402-[8]/27.05.2023 г. и вх. № САГ22-ГР00-402-[11]/02.11.2023 г. по преписката са представени съответно 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 ССПКККР и преработени проекти за ПУП – ИПР и ПЗ за УПИ II-„Ж.П. район“ и УПИ IV-„за санаториален парк и супермаркет“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2195.2876 по КККР, за създаване на нови УПИ VII-2876 „за ЖС“ и УПИ VIII-2876 „за ЖС“, кв.81а, ИПУР при о.т.66 и о.т.175, за създаване на алея за обслужване на р. Банска, и свързаното с това ИПР на УПИ XI „за корекция на р. Банска и озеленяване“ от кв. 81ж, м. „гр. Банкя - ЦГЧ“, район „Банкя“.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ (сега НГПР).

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

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-402-[12]/16.11.2023 г. до „Държавен вестник“ е изпратено съобщение за проекта, с молба същото да бъде обнародвано.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-402-[13]/16.11.2023 г. подробният устройствен план е изпратен на кмета на район „Банкя“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане по реда на чл. 12 от ЗУЗСО, на основание издадена заповед № РД-09-13 от 09.01.2024 г., поправена със заповед № РД-09-51/18.01.2024 г. на кмета на район „Банкя“.

Съгласно писмо с вх. № САГ22-ГР00-402-[15]/03.04.2024 г. на Кмета на района, проектът за ПУП е съобщен в ДВ, бр. 98/24.11.2023 г., проведено е обществено обсъждане, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-28/23.04.2024 г., т. 3 от дневния ред, със служебно предложение за

корекция и решение да се издаде административен акт за одобряването му след приключване на процедурата по одобряване и влизане в сила на проект за ПУП-ИПР и ПЗ на УПИ II-„Ж.П. район” и УПИ IV-„за санаториален парк и супермаркет“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2195.1591 по КККР, кв. 81а, м. „гр. Банкя-ЦГЧ”, район „Банкя”, разрешен със заповед № РА50-500/07.05.2022 г. на главния архитект на СО.

С писмо с изх. № САГ21-ГР00-1238-[18]/18.06.2024 г. е изпратен доклад за одобряване на ПУП за разглеждане в Столичен общински съвет (СОС) по компетентност. Под вх. № САГ21-ГР00-1238-[20]/08.10.2024 г. е постъпило Решение № 534 по Протокол № 20/26.09.2024 г., съгласно което СОС не приема доклада с предложения проект за решение. В решението не са посочени мотиви.

Предвид горната фактическа обстановка, административната преписка е внесена за ново разглеждане на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-98/25.11.2025 г., т. 9 от дневния ред, като е изразено становище да се представи актуално съгласуване с Басейнова дирекция „Дунавски район“, във връзка с новопредвидената алея, както и нова експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, включително в обхвата на алеята.

В изпълнение на горното, със заявление с вх. № САГ22-ГР00-402-[25]/09.04.2026 г. по преписката са внесени допълнителни екземпляри на проекта за ПУП, актуално положително становище от Басейнова дирекция „Дунавски район“ с изх. № СК33В-02-256(1)/05.03.2026 г., както и документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган на 31.03.2026 г., с условие да не се засяга съществуваща растителност.

ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-18/22.05.2026 г., т. 9 от дневния ред.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното: Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно Марияна Панкова и Стефка Владимирова в качеството на собственици на ПИ с идентификатор 02659.2195.2876 по КККР на гр. Банкя, което се установява от приложените документ за собственост, скица за имота, издадена от СГКК - гр. София и комбинирана скица.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповед № 4200/26.07.1977 г., заповед № 42/02.02.1981 г. на Председателя на Комитета по териториално и селищно устройство и заповед № РА50-357/13.05.2019 г. на главния архитект на Столична община.

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

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

Проектът за ИПР за УПИ II-„Ж.П. район” и УПИ IV-„за санаториален парк и супермаркет“ от кв. 81а, м. „гр. Банкя - ЦГЧ”, е по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2195.2876 по КKKP и има за цел самостоятелно урегулиране на имота, като същият се разделя за създаване на нови УПИ VII-2876 „за ЖС“ и УПИ VIII-2876 „за ЖС“ в кв. 81а, урегулирани по външните имотни граници, като се прилага реда на чл. 81, ал. 4 от ЗУТ. Новите УПИ отговарят на условията на чл. 19, ал.1 от ЗУТ по отношение на изискванията за минимални площ и лице. В резултат на изменението се образуват остатъчни УПИ II-„Ж.П. район” и УПИ IV-„за санаториален парк и супермаркет“ от кв. 81а.

По действащия ОУП на СО имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” (ЖмЗ), съгласно 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.

Предвижданията на действащия подробен устройствен план в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2195.2876 по КKKP се явява в противоречие с действащия ОУП на СО, поради което е налице основание за 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 СО, ПУП, предвиждащ УПИ „за санаториален парк и супермаркет“ не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО, 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.

С проектното решение се предвижда и изменение на прилежащата улична регулация при о.т. 66 и о.т. 175 за създаване на алея за обслужване на р. Банска, във връзка с което се изменя УПИ XI „за корекция на р. Банска и озеленяване“, кв. 81ж, м. „гр. Банкя - ЦГЧ”, район „Банкя”.

Алеята е проведена в обхвата на зона „Тзв“ по ОУП на СО/2009 г., изцяло в границите на УПИ XI „за корекция на р. Банска и озеленяване“, през територията на имоти – общинска и частна собственост.

Предвид горното за одобряване на проекта за ПУП-ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1,

т. 1 и т. 2, във връзка с ал. 2, т. 2 от ЗУТ, § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

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 и чл. 81, ал. 4 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване във всеки от новосъздадените УПИ VII-2876 „за ЖС“ и УПИ VIII-2876 „за ЖС“ от кв. 81а се предвижда реализиране на свободно стояща като начин на застрояване жилищна сграда, указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=7 м (2 ет.).

Планът за застрояване се одобрява при спазване изискванията на чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, както и на чл.32, ал.1 от ЗУТ.

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

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 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 ПУП 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 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 алея - обект на публичната общинска собственост и §28, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, тъй като предмет на устройствената процедура е УПИ с предназначение „за санаториален парк и супермаркет“.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС чл.129, ал.1 от ЗУТ, във връзка с §28, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл.136, ал.1, във връзка с чл.134, ал.1, т.1 и т.2, във връзка с ал.2 и ал.2, т.1, т.2 и т.6 от ЗУТ, чл.110, ал.1, т.3 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4, ал.5 от ЗУТ, чл.32, ал.1 от ЗУТ, чл.19, ал.1 от ЗУТ, чл.81, ал.4 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ,

чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, устройствени зони по т.7 и т.34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-18/22.05.2026 г., т.9 от дневния ред

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:**

### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на план за регулация на УПИ II-„Ж.П. район” и УПИ IV-„за санаториален парк и супермаркет“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2195.2876 по КККР, с цел разделянето му за създаване на нови УПИ VII-2876 „за ЖС“ и УПИ VIII-2876 „за ЖС“, урегулирани по външните имотни граници, и свързаното с това образуване на остатъчни УПИ II-„Ж.П. район” и УПИ IV-„за санаториален парк и супермаркет“, кв. 81а, м. „гр. Банкя - ЦГЧ”, район „Банкя”, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация при о.т. 66 и о.т. 175, за създаване на алея за обслужване на р. Банска, във връзка с което се изменя УПИ XI „за корекция на р. Банска и озеленяване“, кв. 81ж, м. „гр. Банкя – ЦГЧ”, район „Банкя”, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нови УПИ VII-2876 „за ЖС“ и УПИ VIII-2876 „за ЖС“, кв. 81а, м. „гр. Банкя - ЦГЧ”, район „Банкя”, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

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

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 „Градско планиране и развитие“ 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 16 от дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-6410/17.07.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Цветомир Петров*