



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 688

на Столичния общински съвет

от 10.09.2026 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2190.918 по КККР, за създаване на нов УПИ XVIII-918 „за ЖС“, кв.8, м. „в.з. Градоман“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 15 и о.т. 16, за продължаване на улица от о.т. 16 по нови о.т. 103-о.т. 104-о.т. 105-о.т. 106, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-928/12.04.2022 г. от Георги Сивилов, в качеството си на собственик на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2190.918 по КККР, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02659.2190.918 по КККР, м. „в.з. Градоман“, и план за улична регулация (ПУР) за продължаване на улица от о.т. 16 до нови о.т. 103-о.т. 104-о.т. 105-о.т. 106, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ22-РА53-48/22.07.2022 г. на главния архитект на СО.

С писмо вх. № САГ22-ГР00-928-[4]/05.09.2022 г. от кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ по отношение на заповедта за разрешение, без постъпили възражения.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-928-[5]/27.10.2023 г. е внесен проект за ПУП - план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 02659.2190.918 по КККР, за създаване на нов УПИ XVIII-918 „за ЖС“, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, ИПУР между о.т. 15 и о.т. 16, за продължаване на улица от о.т. 16 по нови о.т. 103-о.т. 104-о.т. 105-о.т. 106, район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са представени съгласувания с „ЕРМ Запад“ ЕАД на 15.11.2022 г. и „Софийска вода“ АД от 24.10.2022 г., по изх. данни с вх. № ТУ-5679/26.09.2022 г.

Приложено е становище на директора на РИОСВ-София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС, както и положително становище с изх. № СКЗЗВ-02-287-[1]/16.12.2022 г. на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“.

Във връзка с дадени указания със заявление с вх. № САГ22-ГР00-928-[7]/27.02.2024 г. по преписката са представени коригирани проекти.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-928-[8]/29.02.2024 г. проектът е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ и провеждане на процедура по обществено обсъждане.

ПУП е обявен редовно на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, без постъпили възражения.

На основание чл. 12 от ЗУЗСО за проекта е проведено обществено обсъждане, наредено със заповед № РД09-498/29.08.2024 г. на Кмета на район „Банкя“.

Горното е удостоверено с писмо с вх. № САГ22-ГР00-928-[10]/21.11.2024 г. на Кмета на район „Банкя“.

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 дадени указания, с допълнително заявление с вх. № САГ22-ГР00-928-[12]/17.07.2025 г. са приложени документация по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО - геодезическо заснемане и експертна оценка, както и 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.

Административната преписка е разгледана на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-102/04.12.2025 г., т. 1 от дневния ред, като е взето решение за корекции на плана и разширяване обхвата на изготвената документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и привеждането ѝ в съответствие с изискванията на Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО.

Експертният съвет е дал допълнително следното указание: „Във връзка с нерешения транспортен достъп до ПИ с идентификатори 02659.2190.900, 02659.2190.903, 02659.2190.901 и 02659.2190.917 проектът да се изпрати за становище на кмета на район „Банкя“.

В изпълнение на горното, с писмо с изх. № САГ22-ГР00-928-[14]/09.01.2026 г. ПУП е изпратен в район „Банкя“ за разглеждане и изразяване на становище.

Със заявления с вх. № САГ22-ГР00-928-[16]/05.02.2026 г. и № САГ22-ГР00-928-[17]/09.02.2026 г. от възложителя са внесени съответно коригирани чертежи за ПЗ и актуализирана документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган на 03.03.2026 г.,

със становище дървета № 1,2 да се компенсират 1:1, № 27 - 1:3, а № 9,11,14,19 - 1:5.

Под вх. № САГ22-ГР00-928-[18]/06.03.2026 г. в НГПР е постъпил отговор от кмета на районната администрация, съгласно който се счита за целесъобразно при възможност планът да се коригира, като се осигури транспортен достъп до съседни имоти с идентификатори 02659.2190.900, 02659.2190.903, 02659.2190.901 и 02659.2190.917.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-928-[20]/16.03.2026 г. копие на становището е изпратено до заявителя за сведение и съобразяване.

Под вх. № САГ22-ГР00-928-[21]/26.06.2026 г. от възложителя е внесена обосновка, към която са приложени документи за собственост за съседни ПИ 02659.2190.901 и 02659.2190.919 по КККР.

Проектът, заедно с новопостъпилите данни и информация, е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-28/17.07.2026 г., т. 15 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 заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Георги Сивилев, в качеството си на собственик на ПИ с идентификатор 02659.2190.918 по КККР, което се удостоверява с представените документ за собственост и скица, издадена от СГКК - гр.София.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповед № РД-50-09-285/19.05.1987 г. на главния архитект на гр. София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2013 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

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

С проектното решение се предвижда първоначално урегулиране на ПИ с идентификатор 02659.2190.918 по КККР в условията на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ. Създава се нов УПИ ХVIII-918 „за ЖС“, кв. 8, м. „в.з. Градоман“, урегулиран по имотни граници, с изключение на регулационната граница към улица, която е съвместена с границата на устройствена зона „Тзв“ по ОУП на СО.

Лицето (изход) към улица за новообразувания УПИ се осигурява по новопроектирана улица от о.т.16 до нови о.т.103-о.т.104-о.т.105-о.т.106, обвързана с действащата улична регулация при о.т.16, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ. Основната част на новата улична регулация е проведена в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02659.2190.651 по КККР-публична общинска собственост, с начин на трайно ползване - за второстепенна улица, като се засягат и имоти - частна собственост.

Предвидено е изменение на уличната регулация между о.т.15 и о.т.16, с цел провеждане на уличното трасе по границата на зона „Тзв“ по ОУП на СО/2009 г.

С проекта за план за застрояване по отношение на нов УПИ XVIII-918 „за ЖС“ се предвижда реализиране на две нови жилищни сгради, разположени свободно като начин на застрояване и указани като ниско по характер застрояване, с максимална височина $H_{\text{нк}}=8,5$ м (2 ет.).

Проектът за ПЗ е изработен при спазване нормите за минимални отстояния съгласно чл. 34 от ЗУТ, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 33 от ЗУТ във връзка със схематичните положения в Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ.

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. новообразуваният УПИ попада във „Вилна зона“ (Жв), съгласно т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и ново застрояване са допустими.

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

Предвид 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.

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 - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това 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.

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.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.17, ал.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ, чл.34 от ЗУТ, чл.31, ал.4, ал.5 от ЗУТ, чл.33 от ЗУТ, във връзка с

Приложение № 2 към чл.81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ, чл.14, ал.3 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствена категория по т.8 и т.34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-28/17.07.2026 г., т.15 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за ПИ с идентификатор 02659.2190.918 по КKKP, за създаване на нов УПИ XVIII-918 „за ЖС“, кв.8, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“, по сините и червените линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация между о.т.15 и о.т.16 и продължаване на уличното трасе от о.т.16 до нови о.т.103-о.т.104-о.т.105-о.т.106, по кафявите и червените линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ XVIII-918 „за ЖС“, кв.8, м. „в.з. Градоман“, 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.

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 23 от

дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-7360/17.08.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров