СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

Р Е Ш Е Н И Е № 7 9 6

на Столичния общински съвет

от 05.11.2026 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 02659.2193.1753, 02659.2193.1754 и 02659.2244.303 по КККР на гр. Банкя, за създаване на нови УПИ XXXII-1753 „за ЖС“ и УПИ XXXIII-1754 „за ЖС“ от кв.36а, м. „гр. Банкя“, и УПИ XXXIII-303 „за ЖС“ от кв.159, м. „гр. Банкя - разширение“, и нова улична регулация от о.т.919д по нови о.т.919е-о.т.919ж-919з, район „Банкя“, и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части „ВиК“ и „Вертикално планиране“.

В Направление „Архитектура и градоустройство”, сега Направление „Градско планиране и развитие“ (НГПР) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1595/30.06.2022 г., подадено от Светослав Младенов, Юлиян Грънчаров и Теньо Тодоров - собственици на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 02659.2193.1753, 02659.2193.1754 и 02659.2244.303 по КККР, чрез пълномощник Младен Младенов, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 02659.2193.1753, 02659.2193.1754 и 02659.2244.303 по КККР на гр. Банкя, и план за улична регулация (ПУР) от о.т. 919д по нови о.т. 919е-о.т. 919ж - 919з, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ22-РА53-79/16.08.2022 г. на главния архитект на СО. С писмо изх. № САГ22-ГР00-1595-[1]/17.08.2022 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Банкя” за съобщаването ѝ по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ. С писмо с вх.№ САГ22-ГР00-1595-[3]/26.09.2022г., въз основа на приложените доказателства районната администрация е удостоверила разгласяването на заповедта по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ, както и че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1595-[6]/25.04.2023 г. от Светослав Младенов, Юлиян Грънчаров и Теньо Тодоров, чрез пълномощник Младен Младенов, е внесен проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 02659.2193.1753, 02659.2193.1754 и 02659.2244.303 по КККР на гр. Банкя, за създаване на нови УПИ XXXII-1753 „за ЖС“ и УПИ XXXIII-1754 „за

ЖС“ от кв. 36а, м. „гр. Банкя“, и УПИ XXXIII-303 „за ЖС“ от кв. 159, м. „гр. Банкя - разширение“, и нова улична регулация от о.т. 919д по нови о.т. 919е-о.т. 919ж - 919з, район „Банкя“, с искане за одобряването му. Към ПУП са изработени план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „ВиК“ и ПТКП.

Приложени са съгласувания от „Софийска вода“ АД от 10.11.2022 г., по изх. данни с вх. № ТУ-6081/17.10.2022 г., и „ЕРМ Запад“ ЕАД от 20.10.2022 г., 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 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.

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 29.11.2022 г.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-1595-[7]/14.06.2023 г. на заявителите са дадени указания за констатирани забележки в проекта, както и необходимостта от представяне на допълнителни документи и съгласувания, включително план-схеми по част „Вертикално планиране“.

Във връзка с дадените писмени указания и установени нередовности, с допълнителни заявления с вх. № САГ22-ГР00-1595-[10]/11.07.2024 г. и № САГ22-ГР00-1595-[12]/26.09.2024 г. по преписката са внесени коригирани проекти по част „Застрояване“, комплектовани план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части „ВиК“ и „Вертикално планиране“, както и удостоверения на БДДР с № УРКГ2-04956/10.06.2024 г. и № УРКГ2-04957/ 10.06.2024 г. за вписване в регистъра на водовземните съоръжения за подземни води на съоръжения за задоволяване на собствените потребности на гражданите по отношение на имоти 02659.2244.303 и 02659.2193.1754.

По отношение на план-схемите по част „ВиК“ са представени становища на „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-4167/08.08.2023 г. и № ТУ-1611/23.04.2024 г., като видно от последното не се съгласува план-схема за канализация.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-1595-[13]/30.09.2024 г. план-схемите по част „ВиК“ са изпратени в Направление „Обществено строителство“ за разглеждане на ЕТИС, като същите са върнати с писмо с вх. № САГ22-ГР00-1595-[14]/25.10.2024 г. за получаване на положително становище на „Софийска вода“ АД.

Административната преписка е разгледана на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-77/27.11.2024 г., т.8 от дневния ред, със становище за корекции и допълнителни съгласувания.

В изпълнение на горното, със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1595-[17]/10.01.2025 г. по преписката е приложено копие от становище на

„Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-1894/02.06.2025 г., съгласно което се съгласува план-схемата за канализация.

Във връзка с указания, дадени с писмо с изх. № САГ22-ГР00-1595-[18]/06.10.2025 г., със заявления с вх. № САГ22-ГР00-1595-[19]/05.01.2026 г. и вх. № САГ22-ГР00-1595-[20]/08.01.2026 г. са представени съответно: писмо с рег. № СОА24-ВК66-8467-[4]/25.11.2025 г. от зам.-кмета на СО по Направление „Обществено строителство“, с което е изразено положително становище относно план-схемите по част „ВиК“, както и комплектовани план-схеми в необходимия брой оригинали.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-1595-[21]/06.02.2026 г. до „Държавен вестник” е изпратено съобщение за проекта, с молба същото да бъде обнародвано.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-1595-[22]/06.02.2026 г. ПУП и план-схемите към него са изпратени до кмета на район „Банкя“, за съобщаване по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ. С писмо с вх. № САГ22-ГР00-1595-[23]/ 30.03.2026 г. от кмета на района е удостоверено, че ПУП е съобщен в ДВ, бр.19 от 19.02.2026 г., като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-12/17.04.2026 г., т.1 от дневния ред, със служебни предложения за корекция и представяне на допълнителни документи.С писмо с изх. № САГ22-ГР00-1595-[24]/28.07.2026 г. копие на протокола е изпратено до заявителите за сведение.

Във връзка с горното, със заявления с вх. № САГ22-ГР00-1595-[25]/ 18.05.2026 г., № САГ22-ГР00-1595-[27]/30.06.2026 г. и № САГ22-ГР00-1595-[29]/20.08.2026 г. са внесени съответно актуализирана документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган на 23.06.2026 г., и коригиран проект за подробен устройствен план - текстова и графична част.

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 от Светослав Младенов, като собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.1753 по КККР, Юлиян Грънчаров - собственик на ПИ с идентификатор 02659.2193.1754 по КККР, и Теньо Тодоров - собственик на ПИ с идентификатор 02659.2244.303 по КККР, което се установява от приложените по административната преписка документи за собственост и скици за имотите.

Действащият ПУП за м. „гр. Банкя - разширение” е одобрен със заповед № РД-50-09-94 от 29.03.1985 г. на главния архитект на София и

Решение № 286 по протокол № 76 от 30.05.2019 г. на Столичния общински съвет.

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

С проекта за план за регулация се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 02659.2193.1753, 02659.2193.1754 и 02659.2244.303 по КККР по реда на чл.17, ал.1 от ЗУТ, като вътрешните регулационни линии са поставени в съответствие с имотните граници, с изключение на частите от имотите, попадащи под новопроектирана улична регулация.

Създават се нови УПИ XXXII-1753 „за ЖС“ и УПИ XXXIII-1754 „за ЖС“ от кв. 36а, м. „гр. Банкя“, и УПИ XXXIII-303 „за ЖС“ от кв. 159, м. „гр. Банкя - разширение“.

Новообразуваните УПИ отговарят на изискванията за минимални размери съгласно чл.19, ал.1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ се осигурява по новопроектираната улица от о.т.919д по нови о.т.919е - о.т.919ж - о.т.919з, обвързана с действащата улична регулация при о.т.919д, 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 02659.2244.317 по КККР - общинска частна собственост, с начин на трайно ползване - за селскостопански, горски, ведомствен път, като се засягат и имоти - частна собственост.

С проекта за план за застрояване по отношение на новосъздадените УПИ XXXII-1753 „за ЖС“ и УПИ XXXIII-1754 „за ЖС“ от кв. 36а, м. „гр. Банкя“, се предвижда реализиране на двуетажни жилищни сгради, разположени свързано като начин на застрояване на общата странична регулационна граница и указани като ниско по характер застрояване, с максимална височина Нкк=7 м.

По отношение на нов УПИ XXXIII-303 „за ЖС“ от кв. 159, м. „гр. Банкя - разширение“ се предвижда нова жилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=7 м (2 ет.).

Проектът за ПЗ е изработен при спазване нормите на чл.21, ал.2 от ЗУТ за пълното покриване на калканите в хоризонтално и вертикално отношение, 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 сградите в съседни УПИ през страничните регулационни граници и дълбочината на основното застрояване, както и нормата на чл.32, ал.1 от ЗУТ относно разстоянието между жилищните сгради през улица.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотите-предмет на плана, попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри” (Жм3), съгласно т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и застрояване в новите УПИ 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 и т.2 от ЗУТ, чл.17, ал.1 от ЗУТ, чл.19, ал.1 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.32, ал.1 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, устройствена зона по т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-12/17.04.2026 г., т.1 от дневния ред

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за ПИ с идентификатори 02659.2193.1753, 02659.2193.1754 и 02659.2244.303 по КККР на гр. Банкя, за създаване на нови УПИ XXXII-1753 „за ЖС“ и УПИ XXXIII-1754 „за ЖС“ от кв. 36а, м. „гр. Банкя“, и УПИ XXXIII-303 „за ЖС“ от кв. 159, м. „гр. Банкя - разширение“, район „Банкя”, по сините и червените линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. План за улична регулация от о.т. 919д по нови о.т. 919е - о.т. 919ж - о.т. 919з, обвързана с действащата улична регулация при о.т. 919д, по сините и червените линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нови УПИ XXXII-1753 „за ЖС“ и УПИ XXXIII-1754 „за ЖС“ от кв.36а, м. „гр. Банкя“, и УПИ XXXIII-303 „за ЖС“ от кв.159, м. „гр. Банкя-разширение“, район „Банкя”, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

4. План-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части „ВиК“ и „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.

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 05.11.2026 г., Протокол № 71, точка 29 от

дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-8802/05.10.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет: **(п)**

Цветомир Петров