



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 946

на Столичния общински съвет

от 15.12.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „гр. Банкя - ЦГЧ и кв.Изгрев” с териториален обхват: неурегулирана територия при граници - от север терен „за корекция на р.Банска и озеленяване; от изток кв.81д; от юг терен „за ЖП арeал“; от запад улица от о.т.88 до о.т.85 от м. „гр. Банкя - ЦГЧ и кв.Изгрев”, район „Банкя”, изработен по реда на чл.16 от ЗУТ с придружаващите го план - схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ и схема за вертикално планиране по чл.108 от ЗУТ и свързаното с това изменение на план за улична регулация (ИПУР) в кръстовището при о.т.85; между о.т.20 и о.т.305 (нова); между о.т.47 и о.т.315 (нова); при о.т.317 (нова) и при о.т.88 и изменение на план за регулация (ИПР) на терени „за корекция на р.Банска и озеленяване“ и „за ЖП“ арeал“, м. „гр. Банкя - ЦГЧ и кв.Изгрев”, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ16-ГР00- 3961/23.12.2016 г. от кмета на район „Банкя”, Американски университет в България, „ИВЕНТА ДМС” ЕАД, Иван Даков, Биляна Дакова, Емилия Сотирова и Станка Качмажик с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация на УПИ I-1432, УПИ II-“за спортен комплекс и озеленяване”, УПИ III-1432, УПИ IV-1432 и УПИ V-1432 по отношение на поземлени имоти с идентификатори №№ 02659.2195.1890, 02659.2195.704, 02659.2195.1939, 02659.2195.844, 02659.2195.1940, 02659.2195.1366, 02659.2195.1367, 02659.2195.1368, 02659.2195.1736, 02659.2195.847, 02659.2195.850, 02659.2195.1733, 02659.2195.1734, 02659.2195.1735, 02659.2195.849, 02659.2195.703, 02659.2195.1615, 02659.2195.1585, 02659.2195.702, 02659.2195.1586, 02659.2195.219, 02659.2195.851, 02659.2195.845 и 02659.2195.989 по КККР на гр. Банкя с цел създаване на нови УПИ I-1432, УПИ II-“за спортен комплекс”, УПИ III-1432, УПИ IV-1432, УПИ V-1432, УПИ VI-“за спортен комплекс”, УПИ VII-1939 “за ЖС и спортна площадка” и УПИ VIII-“за спортен комплекс”, кв.81е, м.“ЦГЧ кв.Изгрев”, р-н “Банкя”. Към

заявлението са приложени: задание за изработване на план за регулация; нотариален акт № 1477 за общинска частна собственост за ПИ с идентификатор по КККР № 02659.2195.845; служебна скица за поземлени имоти в кв.81а, издадена на 11.05.2009 г.; скица № 15-131368 от 21.03.2016 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.845, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр.София; нотариален акт № 225 за общинска публична собственост за ПИ с идентификатор по КККР № 02659.2195.989; нотариален акт № 101 за общинска частна собственост, вписан в Агенция по вписвания с том IX, рег. № 3967 от 09.02.2011 г. за имот № 218; скица № 15-131370 от 21.03.2016 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.989, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр.София; справка по кадастрална карта за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.696, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София от 04.12.2015 г.; скица за имот № 218 и 218а, издадена от район “Банкя” на 13.06.1997 г.; скица № 15-554693/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1366, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; нотариален акт № 96 за общинска частна собственост за имот № 1366; служебна скица за имот № 1366 от кв. 81а, издадена от район “Банкя”; скица № 15- 554695/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1367, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; договор за покупко-продажба на недвижим имот № 148, том ХСV, рег. № 37272 от 20.08.2010 г. за поземлен имот № 1367; нотариален акт № 99 за общинска частна собственост, вписан в Агенция по вписвания с № 49, том 15, рег. № 29806 на 21.06.2005 г. за имот № 1367; служебна скица за имот № 1367 от кв. 81а, издадена от район “Банкя”; скица № 15- 554703/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1736, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; договор за покупко-продажба на недвижим имот № 178, том ХСV, рег. № 37310/20.08.2010 г. за поземлен имот № 1369; скица № 15-554698/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1585, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр.София; нотариален акт № 773 за общинска частна собственост, вписан в Агенция по вписвания с № 2, том XXXVIII, рег. № 13883/ 15.04.2009 г. за имот с пл. № 1796; скица № 15-554698/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1585, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; скица № 15-554709/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.849, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; нотариален акт № 673, вписан в Агенция по вписвания с № 225, том X, рег. № 20807/19.04.2006 г. за имот с пл. № 849; скица за имот № 849, издадена от район “Банкя” от 27.03.2006 г.; скица № 15-554697/

18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1368, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; нотариален акт № 98 за общинска частна собственост за имот № 1368; скица за имот № 1368, издадена от район “Банкя” на 26.10.2009 г.; скица № 15-554707/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.844, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; нотариален акт за общинска частна собственост № 772, вписан в Агенция по вписване с № 199, том XXXVII, рег. № 13879/15.04.2003 г. за имот с пл. № 844; скица за имот № 844, издадена от район “Банкя” на 25.02.2009 г.; скица № 15-554710/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.850, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; скица № 15- 554700/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1733, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр.София; скица № 15-554701/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1734, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; скица № 15-554702/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1735, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; нотариален акт № 698 за общинска частна собственост, вписан в Агенция по вписване № 45, том XI, рег. № 27083/02.05.2007 г. за имот № 848; скица № 9301-13 от 06.02.2007 г., издадена от район “Банкя”; скица № 15-554699/18.12.2015г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1586, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; скица № 15-554699/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1586, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; договор за покупко-продажба на недвижим имот № 185, том ХСV, рег. № 37317/20.08.2010 г. за имот № 851; скица № 15-554704/18.12.2015 г. за поземлен имот № 02659.2195.702, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София; договор за покупко-продажба на недвижим имот № 156, том XXI, рег № 27728 от 28.06.2010 г. за имот № 869; скица № 15-554706/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.703, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; договор за покупко-продажба за имот № 1132; скица № 15-554708/18.12.2015 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.847, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; нотариален акт № 100 за общинска частна собственост за имот № 847; скица за имот № 847, издадена от район “Банкя” на 13.06.1997 г.; обяснителна записка; решение № 3019 за възстановяване право на собственост; скица № 15-418745/24.08.2016 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.704, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр.София; удостоверение за наследници; скица № 15-428613/05.10.2015 г.

за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.1939, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; нотариален акт № 118, том I, рег. № 2430, дело № 110/2008 г. за имот пл. № 1584; скица № 15-471592/27.09.2016 г. за поземлен имот с идентификатор № 02659.2195.704, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София; мотивирано предложение за изменение на план за регулация.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-3961-[1]/27.02.2017 г. кметът на район "Банкя" заявява искането за разрешаване изработването на проект за ПУП на основание чл. 16 от ЗУТ.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ16-ГР00-3961-[2]/29.03.2017 г. е представен нотариален акт № 132, том 1, рег. № 2619, дело № 121/2009 г. за имот пл. № 1940.

По административната преписка са представени становищата на отделите в Дирекция "ТП" към НАГ-СО.

След извършена служебна проверка е установено, че за територията на кв. 81д, кв. 81е и части от кв. 81г и кв. 76 е разрешено изработването на ПУП със заповед № РД-09-50- 1251/07.10.2011 г. на главния архитект на СО - Изменение на плана за регулация и застрояване.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са разгледани на заседание на ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-34/25.04.2017 г., доп. т. 4, както следва: "Предлага на главния архитект на СО да издаде заповед за изменение на заповед № РД-09-50-1251/07.10.2011 г. с конкретизиране на обхвата на ПУП за кв. 81е, м. "гр. Банкя-ЦГЧ - кв. Изгрев", р-н "Банкя", който да се изработи по реда на чл. 16 от ЗУТ. Във връзка със становище на отдел "БДПР, ЗП и ГМ" - КТ, към проекта за ПУП да се представи транспортно- комуникационна обосновка в достатъчен обхват, с оглед предлагани съществени промени в структурата на уличната мрежа." Със заповед № РА50-293/05.05.2017г. на главния архитект на СО е изменена заповед № РД-09-50-1251/07.10.2011 г., като се прецизира териториалния ѝ обхват и планът за регулация и застрояване (ПРЗ) да се изработи и процедира по реда на чл. 16 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3961-[3]/10.05.2017г. заповед № РА50-293/05.05.2017г. на Главния архитект на СО е изпратена на кмета на район „Банкя“ СО за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3961-[7]/15.05.2019г. е представен за одобряване проект за ПУП - ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за кв. 81е (нов), кв. 81и (нов) и кв. 76а (нов), м. „гр. Банкя-ЦГЧ - кв. Изгрев“ с обяснителна записка.

Към проекта са представени: съгласуван ПУП с: „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 213 от 19.12.2018г.; уведомително писмо от „Софийска вода“ АД с изх. ТУ-5822/13.12.2018г.; „Овергаз мрежи“ АД с изх. № ОМ-1.9.2.11- 1274/17.01.2019г.; БТК със съгласувателно писмо изх.

P-1158/14.12.2018г.; геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, изработена от ланд. арх. Наталия Борисова, заверена на основание становище на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори към СОС от дата 29.01.2019г. от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 14.02.2019г., съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и план-схема за вертикално планиране по чл. 108 от ЗУТ.

С писма изх. № САГ16-ГР00-3961-[8]/06.04.2020г. и № САГ16-ГР00-3961-[9]/08.07.2020г. на заявителите им е указано, че е необходимо да представят становище от Басейнова дирекция „Дунавски район“ и съгласуван ПУП с ДП „НКЖИ“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3961-[8]/06.04.2020г. за внасяне на допълнителни документи е представен коригиран проект за ПУП-ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ.

С вх. № САГ21-ДР00-175-[1]/26.03.2021г. е представено становище на Басейнова дирекция „Дунавски район“ с изх. № ОБ-7478-(4)/25.03.2021г., придружено със заповед № ВО- 2/25.03.2021г. на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“ за определяне на граница на воден обект - река Банска.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3961-[10]/03.06.2021г. за внасяне на допълнителни документи е представен доклад за определяне на пазарна стойност, който е разгледан и приет с протокол № ЕС-ПО-06/09.06.2021г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл.16, ал.4 от ЗУТ.

Изпратено е съобщение за обнародване в ДВ за съобщаване на проекта за ПУП на основание чл. 128, ал. 1 от ЗУТ с писмо изх. № САГ16-ГР00-3961-[11]/21.06.2021г. и проекта заедно с план-схема за вертикално планиране по чл. 108 от ЗУТ; доклад за определяне на пазарни оценки и протокол № ЕС-ПО-06/09.06.2021г. на комисията за определяне на пазарни оценки са изпратени на кмета на район „Банкя“ за съобщаване и провеждане на процедура по обществено обсъждане с писмо изх. № САГ16-ГР00-3961- [12]/21.06.2021г.

Съгласно писмо изх. № РБН21-ГР00-58-[7]/05.10.2021г. (вх. № САГ16-ГР00-3961-[14]/05.10.2021г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ проектът за ПУП е обявен с ДВ, бр. 54 от 29.06.2021г. и е проведено обществено обсъждане на 27.07.2021г., като в законоустановения срок няма постъпили възражения. Проектът е разгледан на заседание на Районен експертен съвет по устройство на територията с решение по Протокол № 11, т.1 от 30.07.2021г., като е констатирано несъответствие между процента редукция и площта след редукция на имотите общинска собственост, попадащи в обхвата на разработката.

Във връзка с решението на РЕСУТ е представен коригиран проект за ПУП-ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за кв. 81е (нов), кв. 81и (нов) и кв. 76а

(нов), м. „гр. Банкя-ЦГЧ - кв. Изгрев”, район „Банкя” СО, заедно с коригирани пазарни оценки със заявления вх. № САГ16-ГР00-3961-[15]/27.10.2021г. и № САГ16-ГР00-3961-[16]/11.11.2021г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3961-[17]/11.03.2022 г. за внасяне на допълнителни документи са представени план-схема за вертикално планиране по чл. 108 от ЗУТ в два екземляра.

Проектът е съгласуван от отделите към НАГ-СО.

Проектът е разгледан със становище от отдел „Геодезически и кадастрални дейности” от дата 03.06.2021г.

Представено е становище на инж. Ваня Николова по част „Инженерна геология и хидрология“ към отдел „БДПП“ от дата 09.04.2021г.

Коригираните пазарни оценки са приети с протокол № ЕС-ПО-16/18.11.2021 г. от комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ и са изпратени на кмета на район „Банкя“ за съобщаването им на собствениците на имоти в обхвата на плана.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3961-[18]/21.06.2022 г. са представени: съгласувателно писмо изх. № ЖИ-11464/22.03.2022 г. на Генералния директор на ДП НКЖИ; становище изх. № 1204643570/15.06.2022 г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД. Представена е схема по „ВиК“ в обхвата на плана, която е обвързана с приетия идеен проект по част „Водоснабдяване и канализация“ за територията на град Банкя, заедно със становище на „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-2755/08.05.2022 г., с което план-схемите са приети на технически съвет.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3961-[19]/29.06.2022 г. са изпратени на кмета на район „Банкя“ за съобщаване на всички заинтересовани лица в обхвата на плана доклад за определяне на пазарна стойност и Протокол № ЕС-ПО-16/18.11.2021 г. на комисия за определяне на пазарни оценки.

Проектът за ПУП е проверен служебно като е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община, поддържана от дружеството.

По преписката са представени становища на отделите към НАГ-СО.

Представено е становище на Дирекция „ПНО”, НАГ-СО.

Проектът е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по реда на чл.128, ал.7 от ЗУТ с решение по допълнителна т.1 от протокол № ЕС- Г-44/05.07.2022 г., както следва: “Да се представи удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ.

Приема проекта. След изпълнение на служ. предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“ Представено е удостоверение № 25-204973/06.07.2022г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлени

имоти с идентификатори 02659.2195.983, 02659.2195.989, 02659.2195.219, 02659.2195.702, 02659.2195.703, 02659.2195.704, 02659.2195.844, 02659.2195.845, 02659.2195.847, 02659.2195.849, 02659.2195.850, 02659.2195.851, 02659.2195.1366, 02659.2195.1367, 02659.2195.1368, 02659.2195.1585, 02659.2195.1586, 02659.2195.1615, 02659.2195.1733, 02659.2195.1734, 02659.2195.1735, 02659.2195.1736, 02659.2195.1890, 02659.2195.1939, 02659.2195.1940, сгради с идентификатори: 02659.2195.703.1, 02659.2195.704.1, 02659.2195.847.1, 02659.2195.850.1, 02659.2195.1939.1, 02659.2195.1939.2, 02659.2195.1939.3, 02659.2195.1939.4, 02659.2195.1939.5, 02659.2195.1940.1, 02659.2195.1940.2, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) – гр. София, в което е удостоверено, че на основание чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. СГКК - София съгласува проекта за ПУП, с което е изпълнено служебно предложение на ОЕСУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН22-ГР00-109-[1]/12.07.2022 г. (вх. № САГ16-ГР00-3961-[20]/12.07.2022 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя” преработените оценки са съобщени на заинтересованите лица, като в законоустановения срок няма постъпили възражения. Също така към писмото е приложена декларация от „АМЕРИКАНСКИ УНИВЕРСИТЕТ В БЪЛГАРИЯ“ за създаване на общ УПИ Ш-219,1615 „за спортен комплекс“ в кв. 81е (нов).

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-3961-[21]/13.07.2022 г. е изпратен доклад до Столичен общински съвет (СОС) с проект за решение.

Допълнително е постъпило възражение с вх. № СОА22-НЦ62-627/15.07.2022 г. в Столична община, същото е постъпило и в район „Банкя“ с вх. № РБН22-ГР00-109-[2]/15.07.2022 г. (регистрирани в НАГ-СО съответно с вх. № САГ16-ГР00-3961-[22]/19.07.2022 г. и № САГ16-ГР00-3961-[24]/26.07.2022 г.) от сдружение с нестопанска цел с наименование „Американски университет България“.

Предвид допълнително постъпило възражение от сдружение с нестопанска цел с наименование „Американски университет България“, касаещо предвижданията на подробен устройствен план, с писмо изх. № САГ16-ГР00-3961-[23]/19.07.2022 г. е оттеглен доклад с вх. № СОА19-ВК66-544-[1]13.07.2022 г. на Столичен общински съвет за допълнителни проучвания.

Приложено с писмо изх. № РБН22-ГР00-109-[4]/09.09.2022 г. (вх. № САГ16-ГР00-3961-[25]/09.09.2022 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ е представено писмо от „АМЕРИКАНСКИ УНИВЕРСИТЕТ В БЪЛГАРИЯ“, с което уведомяват, че приемат предложените корекции на проекта и дават съгласие процедурата по одобряване на проекта за ПУП да продължи.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3961-[26]/13.10.2022 г. за внасяне на допълнителни документи е представен коригиран доклад за определяне на пазарна стойност.

С Протокол № ЕС-ПО-12/18.10.2022 г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл.16, ал.4 от ЗУТ са приети представените пазарни оценки.

Приложено с писмо изх. № СОА19-ВК66-544-[3]/14.10.2022 г. (регистрирано в НАГ-СО с вх. № САГ16-ГР00-3961-[27]/14.10.2022 г.) е върнат представения на СОС доклад.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3961-[28]/19.10.2022 г. за внасяне на допълнителни документи е представен преработен проект за ПУП - ПРЗ с обяснителна записка.

Приложено с писмо изх. № САГ16-ГР00-3961-[29]/20.10.2022 г. преработеният проект заедно с приетите пазарни оценки са изпратени на кмета на район „Банкя“ за обявяване на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

Съгласно писмо изх. № РБН22-ВК08-1266-[1]/03.11.2022 г. (вх. № САГ16-ГР00-3961-[30]/03.11.2022 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя“ проектът за ПУП е обявен в преработената си част като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Преработеният проект е разгледан на заседание на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-73/08.11.2022 г. с решение по т.15, както следва: “Приема проекта. Предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ - кмета на район “Банкя”, Американски университет в България, “ИВЕНТА ДМС” ЕАД, Иван Светозаров Даков, Биляна Иванова Дакова, Емилия Богданова Сотирова и Станка Богданова Качмажик, като собственици на имотите в обхвата на настоящата устройствена процедура, което се установява от представените в производството документи, актове за собственост и скици от СГКК-София.

Допускането на изработването на проекта за ПУП със заповед № РД-09-50-1251/07.10.2011 г. на главния архитект на Столична община и заповед № РА50-293/05.05.2017г. на главния архитект на СО, с която е изменена заповед № РД-09-50-1251/07.10.2011 г., като се прецизира териториалния ѝ обхват, е преди влизане в сила на ЗИД на ЗУТ, обнародван ДВ, бр. 82/26.11.2012 г., поради което на основание §124 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ производството следва да се довърши по реда, действал преди 26.11.2012 г. На основание §24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, обнародван ДВ, бр. 31/10.04.2018 г., започнатите до влизане в сила на закона производства по изработване и одобряване на устройствени



планове се довършват по досегашния ред и при спазване на разпоредбите, действали при издаването на разрешението за изработване на проект за подробен устройствен план. По отношение прилагане на нормата на чл. 16 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.) е в сила § 57 от ПЗР на ЗИДЗУТ, обнародван ДВ, бр. 13/07.02.2017 г.

Подробният устройствен план е изработен в обхват до три квартала, но се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти - собственост на физически лица за изграждане на улица - публична общинска собственост, поради което компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

Територията на м. „гр. Банкя-ЦГЧ - кв. Изгрев” попада в границите на административен район „Банкя”.

Проектът за ПУП на м. „гр. Банкя-ЦГЧ - кв. Изгрев” цели урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на конкретно застрояване за тях, осигуряване на условия за реализация на необходимите публични обекти и елементите на техническата инфраструктура в територията.

Проектът за ПРЗ на м. „гр. Банкя-ЦГЧ - кв.Изгрев” обхваща територия с имоти в регулация по предходен устройствен план, за които тя е първа и не е приложена, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

Терените „за ЖП ареал“ и „за корекция на р. Банска, озеленяване“ са контактни на обхвата на плана по чл.16 от ЗУТ, като общите регулационни граници с имотите в обхвата на плана по чл.16 от ЗУТ се поставят в съответствие с имотните граници, поради което се налага тяхното изменение. Останалите граници на горесцитираните терени, отреждането и предназначението им не се изменят, с изключение на терен „за корекция на р. Банска, озел. и инж. инфр.“.

Изменя се уличната регулация в обхвата в кръстовището при о.т. 85; между о.т. 20 и о.т. 305 (нова); между о.т. 47 и о.т. 315 (нова); при о.т. 317 (нова) и при о.т. 88 с цел обвързка на новопредвидената улична мрежа с действащата улична регулация.

Основание за ИПУР и ИПР е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 2 във връзка с ал. 1 и ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Имотите - предмет на плана, изработен по реда на изменението за м. „гр. Банкя-ЦГЧ - кв.Изгрев” попадат в следните устройствени зони: „Зона за обществено- обслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути” (Тзв), „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ (Са1) и „Терени за инфраструктура на жп транспорта“ (Тжп).

В графичната част, обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ за м. „гр. Банкя-ЦГЧ - кв. Изгрев” е отбелязан с жълт пунктир.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Подробният устройствен план е изработен на база кадастрална карта на землището на гр. Банкя, район „Банкя“.

С проекта за ПУП - ПРЗ се дава възможност за планово усвояване на територията от собствениците на ПИ (нови УПИ), създават се условия за оформяне на обществените пространства и формиране на среда за постоянно и временно обитаване на населението.

С проекта за ПУП се урегулират улици и алеи, както и квартал с урегулирани поземлени имоти с възможност за застрояване - предимно за жилищно строителство, обществено обслужване - спортен комплекс, както и имоти за техническа инфраструктура и озеленяване.

За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, съобразен с положението му в местността, но не и с точните му кадастрални граници.

Създават се отделни урегулирани поземлени имоти, които са отредени за повече от един имот, както и повече на брой УПИ чрез разделяне на отделни ПИ, съгласно възможността в чл.16, ал.5, т.2 от ЗУТ - собственик на имотите да е едно и също лице и то е изявило съгласие за това. С настоящия проект за ПРЗ са образувани такива УПИ по искания на собствениците на имотите, както следва: Създават се УПИ V-1939 „за ЖС” и УПИ I-1939 „за спортен комплекс” в кв. 81е (нов), тъй като ПИ с идентификатор 02659.2195.1939 по КККР попада в устройствени зони „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖмЗ) и „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ (Са1); С плана за регулация се образува УПИ IV- 844, 1366, 1367, 1368, 847, 1736, 850, 849, 1733, 1734, 1735, 1585, 702, 703 „за спортен комплекс“ от кв. 81е за ПИ с идентификатори 023659.2195.844, 023659.2195.1366, 023659.2195.1367, 023659.2195.1368, 023659.2195.847, 023659.2195.1736, 023659.2195.850, 023659.2195.849, 023659.2195.1733, 023659.2195.1734, 023659.2195.1735, 023659.2195.1585, 023659.2195.702 и 02659.2195.703 - общинска собственост, чрез кмета на район „Банкя“ като упражняващ правата на собственост на Столична община на територията на район „Банкя“.

С плана за регулация се образува УПИ III-219,1615 „за спортен комплекс“ от кв. 81е за ПИ с идентификатори 023659.2195.219 и 02659.2195.1615 собственост на едно и също лице, за което е представено искане-заявление № РБН19-ГР00-73-[6]/09.07.2019 г.

Имотите - предмет на плана, изработен по реда на чл.16 от ЗУТ за местност „гр. Банкя-ЦГЧ - кв.Изгрев” попадат в следните устройствени зони: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни

параметри“ (ЖмЗ), „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ (Са1), „Зона за общественно-обслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв) и „Терени за инфраструктура на жп транспорта“ (Тжп).

С ПР са определени необходимите площи за озеленяване, изграждане на общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция като се създават УПИ „за озеленяване, ТП и инж. инфр.“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на УПИ е съобразено с устройствените зони, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана, с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто.

С протокол № ЕС-ПО-16/18.11.2021 г. и протокол № ЕС-ПО-12/18.10.2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и е прието за доказано спазване изискването на чл.16, ал.4, изр.3 от ЗУТ, а именно, че урегулираните поземлени имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по предвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация.

Към проекта е изработена план-схема за вертикално планиране.

С прокарване на новопроектираната улична регулация е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на нискоетажни жилищни сгради при максимална  $K_k \leq 7,0$  м. в УПИ, попадащи в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (ЖмЗ).

В границите на устройствена зона „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ (Са1) с плана за застрояване е предвидено изграждане на едноетажни нежилищни сгради при максимална  $K_k \leq 10$  м.

С ПЗ се предвижда изграждане на трансформаторен пост, за който се урегулира отделен УПИ VIII-„за ТП“ от кв. 81е, при спазване нормите чл.91, ал.1 и 3 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по нормите на чл.31 - чл.35 от ЗУТ.

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

За обслужване на предвиденото застрояване е предвидено изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл.108, ал.2 от ЗУТ към ПУП са представени за одобряване следните план-схеми: канализация, водоснабдяване и схема за вертикално планиране.

Представени са: становище на Басейнова дирекция „Дунавски район“ с изх. № ОБ-7478-(4)/25.03.2021г., придружено със заповед № ВО-2/25.03.2021г. на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“ за определяне на граница на воден обект - река Банска; съгласуван ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с изх. № 213 от 19.12.2018г.; „Овергаз мрежи“ АД с изх. № ОМ-1.9.2.11- 1274/17.01.2019г.; БТК със съгласувателно писмо изх. Р-1158/14.12.2018г.; геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, изработена от ланд. арх. Наталия Борисова, заверена на основание становище на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори към СОС от дата 29.01.2019г. от началник отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ към НАГ-СО от дата 14.02.2019г., съгласно чл.19, ал.4 от ЗУЗСО; съгласувателно писмо изх. № ЖИ-11464/22.03.2022 г. на Генералния директор на ДП НКЖИ; становище изх. № 1204643570/15.06.2022 г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД. Представена е схема по ВиК в обхвата на плана, която е обвързана с приетия идеен проект по част „Водоснабдяване и канализация“ за територията на град Банкя, заедно със становище на „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-2755/08.05.2022 г., с което план-схемите са приети на техн. съвет.

В производството по одобряване на ПУП-ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила - допускане за изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл.16 от ЗУТ от компетентния за това орган, проектът, заедно с оценките по чл.16, ал.4 от ЗУТ са съобщени на заинтересованите лица, проведено е обществено обсъждане, прието е решение на комисията по чл.210 от ЗУТ, 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.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, § 124 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, § 24, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, § 57 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, 2, 3, 4 и 5, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2

и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32, чл. 33 и чл. 35 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; устройствени категории по т. 7 (Жм3), т. 38 (Са1), т. 34 (Тзв) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-44/05.07.2022 г., т. 1 допълнителна и решение по протокол № ЕС-ПО-16/18.11.2021 г., т. 1 на комисията по чл. 210 от ЗУТ, протокол на ОЕСУТ № ЕС- Г-73/08.11.2022 г., т. 15 и решение по протокол № ЕС-ПО- 12/18.10.2022 г. на комисията за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА**

1. Проект за изменение на план за регулация на кръстовището при о.т.85; между о.т.20 и о.т.305 (нова); между о.т.47 и о.т.315 (нова); при о.т.317 (нова) и при о.т.88, м. „гр. Банкя-ЦГЧ - кв.Изгрев”, район „Банкя“, по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Проект за изменение на план за регулация на терени „за корекция на р.Банска, озеленяване“ и „за ЖП ареал“, м. „гр.Банкя - ЦГЧ и кв.Изгрев” за създаване на нови терени „за корекция на р.Банска, озеленяване и инж.инфр.“ в кв.81и и кв.76а и „за ЖП ареал“, кв.83а, район „Банкя“, по кафявите линии, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Проект за план за регулация на м. „гр. Банкя - ЦГЧ и кв.Изгрев”, район „Банкя”, изработен по реда на чл.16 от ЗУТ, съгласно приложения проект по червените и сини линии, цифри и текст, в указания в графичната част „граница на разработката по чл.16 от ЗУТ” с жълт пунктир.

4. Проект за план за застрояване на м. „гр. Банкя - ЦГЧ и кв.Изгрев”, район „Банкя”, в указания в графичната част „граница на разработката по чл.16 от ЗУТ” с жълт пунктир, съгласно приложения проект, без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

5. План-схеми на техническа инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“ и схема за вертикално планиране.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни 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.

Разрешенията за строеж се издават след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

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 урегулирани поземлени имоти, 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.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) 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 съобщаването.

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 15.12.2022 г., Протокол № 67, точка 18 от дневния ред, по доклад № СОА22-ВК66-14963/08.12.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*