



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода  
2. През Вашия компютър, като последвате линка:

[viber://pa?uri=so\\_nag](viber://pa?uri=so_nag)

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО

2.6.2023 г.



X САГ19-ГР00-2132-[27]/02....  
РЕГ. НОМЕР

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, [nag.sofia.bg](mailto:nag.sofia.bg),  
[office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ VIII „за ЖС“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII „за ЖС“, ИПУР на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова), заличаване на задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57б и създаване на нова по нови о.т. 57в до о.т. 57д, и свързаното с това ИПР за контактен УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

На основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС), приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ VIII „за ЖС“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“, ИПУР на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова), заличаване на задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57б и създаване на нова по нови о.т. 57в до о.т. 57д, и свързаното с това ИПР за контактен УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“.

В обхвата на плана попадат ПИ с идентификатори 02659.2192.263 и 02659.2192.688 по КККР – общинска публична собственост.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план.
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/02.05.2023 г., т. 6 от дневния ред.

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител – Проект на подробен устройствен план – Проект за ПРЗ и ИПУР – по 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода  
2. През Вашия компютър, като последвате линка:

[viber://pa?uri=so\\_nag](viber://pa?uri=so_nag)

- |    |   |    |   |    |
|----|---|----|---|----|
| 1. | <br>ДОКЛАД_2132.docx | 2. | <br>Проект за решение.docx | 3. |
|    | <br>ИПЗ.pdf          |    | <br>ИПР.pdf                  |    |

4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-33/02.05.2023 Г.](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхватът на разработката като изберете опция „Виж на картата“ на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=bDt8cMjuVd0>  
=

ВНОСИТЕЛ:

2.6.2023 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“  
Стела Щерева – Директор дирекция „ПНО“  
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова – Главен експерт в отдел „УП“  
инж. Надежда Козарова – Главен експерт в отдел „УП“

---

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител – Проект на подробен устройствен план – Проект за ПРЗ и ИПУР – по 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, [nag.sofia.bg](mailto:nag.sofia.bg),  
[office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **ДОКЛАД**

ОТ

арх. Здравко Здравков - главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ VIII „за ЖС“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII „за ЖС“, ИПУР на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова), заличаване на задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57б и създаване на нова по нови о.т. 57в до о.т. 57д, и свързаното с това ИПР за контактен УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-2132/30.09.2019 г. от Янка Николова, Цветанка Йорданова, Йорданка Димитрова и Тихомир Йорданов, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ VIII „за ЖС“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, и изменение на прилежаща улична регулация при о.т. 57б, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-63/03.02.2020 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[1]/06.02.2020 г. заповедта е изпратена до заявителите и до Кмета на район „Банкя“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-2132-[2]/13.03.2020 г. от Кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[3]/30.11.2020 г. от Янка Николова, Йорданка Димитрова, Анастасия Йорданова и Милена Николова, легитимирали се като собственици върху имот 02659.2192.933, е внесен проект за подробен устройствен план - ИПРЗ за УПИ VIII „за ЖС“, относно ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII „за ЖС“, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, и ИПУР на задънена улица при о.т. 57б, район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ-5173/28.10.2020 г.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2132-[5]/23.02.2021 г. на заявителите са дадени указания да се докаже възможността за обвързка на новопредвидената задънена улица с ул. „Зорница“.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2132-[6]/12.04.2021 г. е представен преработен проект за ПУП - ИПРЗ за УПИ VIII „за ЖС“, относно ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“, ИПУР на задънена улица при о.т. 57б, и свързаното с това изменение на контактни УПИ V-985 и УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, и район „Банкя“.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[7]/29.06.2021 г. на заявителите е указано, че новата задънена улица следва да се обвърже с ул. „Зорница“ чрез бордюрни криви, а с последващо писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[9]/04.01.2022 г. допълнително е пояснено, че за целта следва да се предвиди двустранен тротоар с хомогенен профил по ул. „Зорница“ между о.т. 57 и о.т. 66.

Във връзка с изискванията, поставени с последното писмо, по преписката е постъпило възражение с вх. № САГ19-ГР00-2132-[10]/17.02.2022 г. от Янка Николова.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[11]/27.04.2022 г. на възразителя е пояснено, че тези изисквания са задължително условие, с цел икономично решение за провеждане на уличната регулация и минимално засягане на контактните урегулирани поземлени имоти.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[12]/26.05.2022 г. е представен проект за ИПРЗ за УПИ VIII-„за ЖС“, относно ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, ИПР за контактен УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“, и ИПУР на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова) и за продължаване на задънена улица от о.т. 57б до нова о.т. 57в(нова).

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[13]/16.06.2022 г. проектът за ПРЗ и ИПУР е изпратен до кмета на район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-2132-[14]/17.10.2022 г. ПУП е върнат от района след проведените процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

При извършена проверка са установени пропуски в проведеното обявяване, предвид което с писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[17]/09.11.2022 г. планът е изпратен отново в района с указания за довършване на процедурата по съобщаване на всички заинтересовани собственици.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[18]/09.11.2022 г. на заявителя са дадени указания за отстраняване на технически забележки в чертежите и представяне на допълнителни документи съгласно изискванията по т. 2.3 от заповед № РА50-75/28.01.2022 г. на главния архитект на СО за разрешение на устройствената процедура.

Подадено е заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[19]/16.11.2022 г. от Борис Димитров, в качеството си на пълномощник на Рени Пейчева и Цветомир Пейчев, към което са приложени доказателства, видно от които Рени Пейчева и Цветомир Пейчев се легитимират като нови собственици на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КKKP. Изразено е съгласие с настоящата устройствена процедура.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[20]/30.11.2022 г. по преписката са внесени коригирани проекти, удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и декларация за липса на съществуващата висока дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган на 02.12.2023 г.

С писмо с вх. № САГ19-ГР00-2132-[21]/20.12.2022 г. от районната администрация са изпратени допълнителни доказателства във връзка с дообявяването на подробния устройствен план, като е удостоверено, че няма постъпили възражения в законовия срок.

Предвид промяна на инвестиционните намерения на Възложителите със заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[22]/17.01.2023 г. е внесен преработен проект за ИПРЗ на УПИ VIII „за ЖС“, относно ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КKKP, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“, ИПУР на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова), заличаване на задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57б и създаване на нова по нови о.т. 57в до о.т. 57д, и свързаното с това ИПР за контактен УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[23]/02.02.2023 г. преработеният проект е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

С писмо с вх. № САГ19-ГР00-2132-[24]/05.04.2023 г. от кмета на района са върнати доказателствата от проведената обществената процедура, като е удостоверено, че в законовия срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-33/02.05.2023 г., т. 6 от дневния ред, със служебни предложения за корекция и представяне на допълнителни документи.

Със заявления с вх. № САГ19-ГР00-2132-[25]/16.05.2023 г. и № САГ19-ГР00-2132-[26]/17.05.2023 г. в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ са внесени коригирани проекти и актуализирано удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за приемане на проект за изменение на КKKP.

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

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

**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 чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Рени Пейчева и Цветомир Пейчев – собственици на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР на гр. Банкя, което се установява от представените документи за собственост и скица, издадена от СГКК-гр. София.

Действащият подробен устройствен план за местността в проектния обхват е одобрен със заповед № 311/12.07.1976 г. от главен архитект на София, заповед № РД-09-22/15.01.1990 г., заповеди № РД-50-133/28.11.2008 г., № РД-50-17/17.02.2009 г. и № РД-50-38/18.05.2021 г. на главния архитект на район „Банкя“.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

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

С проекта за изменение на план за регулация на УПИ VIII „за ЖС“ от кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, се цели самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, без частта попадаща в улична регулация, като се създават нов УПИ VI-933 „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII „за ЖС“.

Предвижда се изменение на трасето на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова), като се осигурява хомогенен уличен профил и двустранен тротоар от мин. 1,5 м.

Транспортният достъп до остатъчния УПИ VIII „за ЖС“ се осигурява, като задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57б се заличава и се създава нова по о.т. 57в(нова) до о.т. 57д(нова), във връзка с което се изменя регулационният план за съседен УПИ XI-950 от кв. 19а.

Лицето (изход) към улица на УПИ се осигурява по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът, одобряване на кадастралната карта за територията относно отреждането на УПИ за имота в КК и привеждане на регулационните граници по имотни и съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно определяне на конкретното предназначение на новия УПИ.

С проекта за изменение на план за застрояване в новосъздадения УПИ VI-933 „за ЖС“, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“, се предвижда реализиране на свободно стояща като начин на застрояване жилищна сграда,

указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=10 м (3 ет.).

Проектът за ПУП-ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ относно разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31 ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ за разстоянието между сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, както и на чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстоянието между съседни жилищни 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. имотът-предмет на плана, попада в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и ново застрояване са допустими.

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, изр. 2 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 недвижим имот – частна собственост, за улица – обект на публичната общинска собственост.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона „Жм2“ по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/02.05.2023 г., т. 6 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

2.6.2023 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев - Директор дирекция „ТП“  
Стела Щерева - Директор дирекция „ПНО“  
арх. Кристиан Мисирджиев - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“  
инж. Надежда Козарова - Главен експерт в отдел „УП“





# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,  
http://www.sofiacouncil.bg

### ПРОЕКТ

#### РЕШЕНИЕ № . . . .

на Столичния общински съвет

от . . . . . Година

**ЗА:** Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ VIII „за ЖС“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII „за ЖС“, ИПУР на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а (нова), заличаване на задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57б и създаване на нова по нови о.т. 57в до о.т. 57д, и свързаното с това ИПР за контактен УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-2132/30.09.2019 г. от Янка Николова, Цветанка Йорданова, Йорданка Димитрова и Тихомир Йорданов, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ VIII „за ЖС“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, и изменение на прилежаща улична регулация при о.т. 57б, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-63/03.02.2020 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[1]/06.02.2020 г. заповедта е изпратена до заявителите и до Кмета на район „Банкя“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-2132-[2]/13.03.2020 г. от Кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[3]/30.11.2020 г. от Янка Николова, Йорданка Димитрова, Анастасия Йорданова и Милена Николова, легитимирали се като собственици върху имот 02659.2192.933, е внесен проект за подробен устройствен план – ИПРЗ за УПИ VIII „за ЖС“, относно ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII „за ЖС“, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, и ИПУР на задънена улица при о.т. 57б, район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ-5173/28.10.2020 г.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-2132-[5]/23.02.2021 г. на заявителите са дадени указания да се докаже възможността за обвързка на новопредвидената задънена улица с ул. „Зорница“.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-2132-[6]/12.04.2021 г. е представен преработен проект за ПУП – ИПРЗ за УПИ VIII „за ЖС“, относно ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“, ИПУР на задънена улица при о.т. 57б, и свързаното с това изменение на контактни УПИ V-985 и УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, и район „Банкя“.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[7]/29.06.2021 г. на заявителите е указано, че новата задънена улица следва да се обвърже с ул. „Зорница“ чрез бордюрни криви, а с последващо писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[9]/04.01.2022 г. допълнително е пояснено, че за целта следва да се предвиди двустранен тротоар с хомогенен профил по ул. „Зорница“ между о.т. 57 и о.т. 66.

Във връзка с изискванията, поставени с последното писмо, по преписката е постъпило възражение с вх. № САГ19-ГР00-2132-[10]/17.02.2022 г. от Янка Николова.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[11]/27.04.2022 г. на възразителя е пояснено, че тези изисквания са задължително условие, с цел икономично решение за провеждане на уличната регулация и минимално засягане на контактните урегулирани поземлени имоти.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[12]/26.05.2022 г. е представен проект за ИПРЗ за УПИ VIII-„за ЖС“, относно ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, ИПР за контактен УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“, и ИПУР на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова) и за продължаване на задънена улица от о.т. 57б до нова о.т. 57в(нова).

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[13]/16.06.2022 г. проектът за ПРЗ и ИПУР е изпратен до кмета на район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-2132-[14]/17.10.2022 г. ПУП е върнат от района след проведените процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

При извършена проверка са установени пропуски в проведеното обявяване, предвид което с писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[17]/09.11.2022 г. планът е изпратен отново в района с указания за довършване на процедурата по съобщаване на всички заинтересовани собственици.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[18]/09.11.2022 г. на заявителя са дадени указания за отстраняване на технически забележки в чертежите и представяне на допълнителни документи съгласно изискванията по т. 2.3 от заповед № РА50-75/28.01.2022 г. на главния архитект на СО за разрешение на устройствената процедура.

Подадено е заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[19]/16.11.2022 г. от Борис Димитров, в качеството си на пълномощник на Рени Пейчева и Цветомир Пейчев, към което са приложени доказателства, видно от които Рени Пейчева и Цветомир Пейчев се легитимират като нови собственици на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР. Изразено е съгласие с настоящата устройствена процедура.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[20]/30.11.2022 г. по преписката са внесени коригирани проекти, удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри и декларация за липса на съществуващата висока дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган на 02.12.2023 г.

С писмо с вх. № САГ19-ГР00-2132-[21]/20.12.2022 г. от районната администрация са изпратени допълнителни доказателства във връзка с дообявяването на подробния устройствен план, като е удостоверено, че няма постъпили възражения в законовия срок.

Предвид промяна на инвестиционните намерения на Възложителите със заявление с вх. № САГ19-ГР00-2132-[22]/17.01.2023 г. е внесен преработен проект за ИПРЗ на УПИ VIII „за ЖС“, относно ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“, ИПУР на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова), заличаване на задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57б и създаване на нова по нови о.т. 57в до о.т. 57д, и свързаното с това ИПР за контактен УПИ XI-950, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-2132-[23]/02.02.2023 г. преработеният проект е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

С писмо с вх. № САГ19-ГР00-2132-[24]/05.04.2023 г. от кмета на района са върнати доказателствата от проведената обществената процедура, като е удостоверено, че в законовия срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-33/02.05.2023 г., т. 6 от дневния ред, със служебни предложения за корекция и представяне на допълнителни документи.

Със заявления с вх. № САГ19-ГР00-2132-[25]/16.05.2023 г. и № САГ19-ГР00-2132-[26]/17.05.2023 г. в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ са внесени коригирани проекти и актуализирано удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за приемане на проект за изменение на КККР.

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

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

**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 чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Рени Пейчева и Цветомир Пейчев – собственици на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР на гр. Банкя, което се установява от представените документи за собственост и скица, издадена от СГКК-гр. София.

Действащият подробен устройствен план за местността в проектния обхват е одобрен със заповед № 311/12.07.1976 г. от главен архитект на София, заповед № РД-09-22/15.01.1990 г., заповеди № РД-50-133/28.11.2008 г., № РД-50-17/17.02.2009 г. и № РД-50-38/18.05.2021 г. на главния архитект на район „Банкя“.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

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

С проекта за изменение на план за регулация на УПИ VIII „за ЖС“ от кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, се цели самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, без частта попадаща в улична регулация, като се създават нов УПИ VI-933 „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII „за ЖС“.

Предвижда се изменение на трасето на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова), като се осигурява хомогенен уличен профил и двустранен тротоар от мин. 1,5 м.

Транспортният достъп до остатъчния УПИ VIII „за ЖС“ се осигурява, като задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57б се заличава и се създава нова по о.т. 57в(нова) до о.т. 57д(нова), във връзка с което се изменя регулационният план за съседен УПИ XI-950 от кв. 19а.

Лицето (изход) към улица на УПИ се осигурява по действащата и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПР и ИПУР е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът, одобряване на кадастралната карта за територията относно отреждането на УПИ за имота в КК и привеждане на регулационните граници по имотни и съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно определяне на конкретното предназначение на новия УПИ.

С проекта за изменение на план за застрояване в новосъздадения УПИ VI-933 „за ЖС“, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“, се предвижда реализиране на свободно стояща като начин на застрояване жилищна сграда, указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=10 м (3 ет.).

Проектът за ПУП-ИПЗ се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ относно разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници, чл. 31 ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ за разстоянието между сгради в съседни УПИ през странична регулационна граница и дълбочината на основното застрояване, както и на чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстоянието между съседни жилищни 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. имотът-предмет на плана, попада в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и ново застрояване са допустими.

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, изр. 2 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 недвижим имот – частна собственост, за улица – обект на публичната общинска собственост.

**Правно основание:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена зона „Жм2“ по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/02.05.2023 г., т. 6 от дневния ред

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

## РЕШИ:

### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ VIII „за ЖС“, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“, относно ПИ с идентификатор 02659.2192.933 по КККР, за създаване на нов УПИ VI-933 „за ЖС“ и остатъчен УПИ VIII „за ЖС“, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и шрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация на трасето на ул. „Зорница“ по о.т. 57-о.т.57а-о.т. 62а(нова) и заличаване на задънена улица от о.т. 57а до о.т. 57б, за създаване на нова от о.т. 57в(нова) до о.т. 57д(нова), във връзка с което се изменя регулационният план за контактен УПИ XI-950 от кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“, по кафявите и зелените линии, цифри, букви, зачертавания и шрихи, съгласно приложения проект.

3. Изменение на план за застрояване за нов УПИ VI-933 „за ЖС“, кв. 19а, м. „кв. Михайлово“, район „Банкя“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

*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 „Архитектура и градоустройство“ ([nag.sofia.bg](http://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“, 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 .... 2023 г., Протокол № .. от ....2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

---

Дирекция  
на  
„Правно-  
нормативно обслужване“  
към  
Направление  
„Архитектура и  
градоустройство“



Невалиден подпис

**X** СТЕЛА ЩЕРЕВА

---

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев - Директор дирекция „ТП“  
арх. Кристиан Мисирджиев - Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“  
инж. Надежда Козарова - Главен експерт в отдел „УП“