



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

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

20.2.2025 г.



X САГ22-ГР00-1195-[24]/20....
РЕГ. НОМЕР

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

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

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, кв. 11, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, за създаване на нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“, и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и от. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72, район „Банкя“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-1195-[22]/21.11.2024 г. в Столичен общински съвет е предоставен доклад, регистриран под вх. № СОА24-ВК66-10262/21.11.2024 г., относно одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, кв. 11, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, за създаване на нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“, и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и от. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72, район „Банкя“.

С писмо с вх. № САГ22-ГР00-1195-[23]/11.02.2025 г. от СОС, цитираният доклад е върнат в НАГ за препотвърждаване.

В тази връзка, на основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на Кмета на СО, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС актуализиран доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, за създаване на нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“, и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и от. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72, район „Банкя“.

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

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ и ИПУР – по 2 бр. оригинали и по едно цветно копие за архива на СОС.

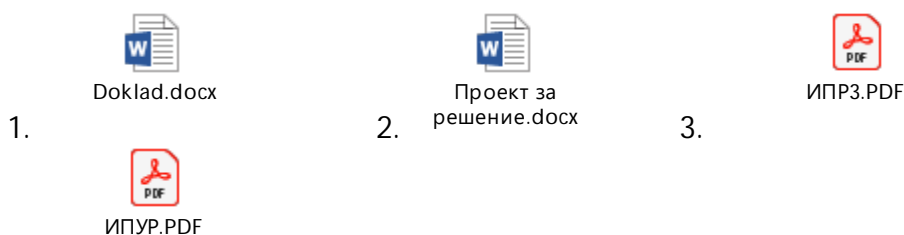


Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

В обхвата на плана попадат ПИ с идентификатори 02659.2190.1306 по КККР – с неизяснена собственост.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план.
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-57/10.09.2024 г., т. 14 от дневния рег.



4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-57/10.09.2024 Г.](#)

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

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:
https://www.sofia-agk.com/RegisterChiefArchitectReports/Info?url=w3Sa5HEqQ_Q=

ВНОСИТЕЛ:

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
Проект на подробен устройствен план – Проект за ИПРЗ и ИПУР – по 2 бр. оригинали и по 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

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“
арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“
инж. Александра Ливадкина – Младши експерт в отдел „УП“
Мария Механджиева – Главен юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“

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

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

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



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Стефан Аспарухов — Вр. И. Д. главен Архитект на Столична община и
Директор на дирекция „Териториално планиране“ - НАГ

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) — изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, кв. 11, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, за създаване на нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“, и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и о.т. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72, район „Банкя“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО), чрез район „Банкя“ е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГРОО-1195/13.05.2022 г. от Христина Иванова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) — изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, с цел създаване на нови УПИ XVIII-1305-„за ЖС“ и УПИ I-1305-„за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“, и свързаното с това ИПР на контактнен УПИ VII-„за паркинг и паметник“ и ИПУР между о.т. 1 и о.т. 68, район „Банкя“.

По преписката е представена документация за наличната висока гървесна растителност съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган на 24.03.2023 г., със забележка да не се засяга същ. растителност.

Във връзка с горното, с писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[7]/10.05.2023 г. на заявителя са дадени указания за корекция и допълване на мотивираното предложение със застрояване.

Със заявление с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[8]/23.05.2023 г. е представено ново предложение за изработването на ПУП - ИПРЗ за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“,

относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, свързаното с това ИПР на контактен УПИ VII- „за паркинг и паметник“ и ИПУР между о.т. 1 и о.т. 68, район „Банкя“.

С писмо с изх. № САГ22-ГР00-1195-[9]/15.06.2023 г. предложеното решение е изпратено до Кмета на район „Банкя“ за разглеждане и предоставяне на информацията относно наличните данни за собственост за ПИ с идентификатор 68134.2190.1306 по КККР, във връзка с предвиждането на приобщаване на допълнителна част от него към УПИ VII- „за паркинг и паметник“.

С писмо с вх. № САГ22-ГР00-1195-[10]/03.07.2023 г. Кметът на района е удостоверил, че районната администрация не разполага с данни за собствеността върху поземления имот.

Предвид горното с писмо с изх. № САГ22-ГР00-1195-[11]/06.07.2023 г. на заявителя са дадени указания за представяне на ново проектно предложение, с което не се предвижда придаване на допълнителна част от ПИ с идентификатор 68134.2190.1306 към съседен УПИ VII- „за паркинг и паметник“ и последният не се изменя.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1195-[12]/31.07.2023 г. по преписката е внесено преработено предложение за ПУП - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, с цел създаване на нови УПИ XVIII-1305- „за ЖС“ и УПИ I-1305- „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“ и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и от. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-595/29.08.2023 г. на главния архитект на СО.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1195-[13]/07.09.2023 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Банкя“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо с вх. № САГ22-ГР00-1195-[14]/10.10.2023 г., въз основа на приложените доказателства районната администрация е удостоверила разгласяването на заповедта по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-1195-[15]/07.11.2023 г. от Христина Иванова е внесен проект за ПУП- изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, с цел създаване на нови УПИ XVIII-1305- „за ЖС“ и УПИ I-1305- „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“ и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и от. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72, район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласуванията от „Софийска вода“ АД от 26.10.2023 г., по изх. данни с вх. № ТУ-5552/28.09.2023 г., и с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 06.10.2023 г.

Приложена е документацията по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – геодезическо заснемане и експертна оценка, заверени от компетентния орган на 24.03.2023 г., с условие „да не се засяга същ. растителност“.

По преписката е представено 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 съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

С писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[16]/29.11.2023 г. заявителят е уведомен за констатираните забележки, като са дадени указания за отстраняването им.

Със заявление с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[17]/14.12.2023 г. по преписката са внесени коригирани проекти на хартиен и магнитен носител, както и становище на „ЕРМ Запад“ ЕАД, заедно с договор за присъединяване на обекти на клиенти към ел. мрежа на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 18.01.2022 г.

С писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[18]/01.02.2024 г. подробният устройствен план е изпратен на кмета на район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[19]/01.08.2024 г. планът е върнат след проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

По проекта са изразени становища от отделите в Дирекция „Териториално планиране“ – НАГ.

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

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-57/10.09.2024 г., т. 14 от дневния ред, със служебни предложения за корекция.

С писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[20]/07.10.2024 г. копие от протокола е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[21]/21.10.2024 г. са внесени коригирани проекти за ПУП и схема на предложеното застрояване, с нанесени заснетата гървесна растителност.

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 чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ а именно от Христина Иванова, Васил Димов, Пламен Димов и Капка Димова - съсобственици на ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР на гр. Банкя, което се установява от приложените документи 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-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Проектът за изменение на плана за регулация на УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“ от кв. 11, м. „в.з. Градоман“, район „Банкя“ е по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР и има за цел разделянето му за създаване на нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“, урегулирани по външните имотни граници, с изключение на частите от имота, попадащи в улици.

Във връзка с привеждането в съответствие между имотни и регулационни граници се изменя прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, и между о.т. 1 и о.т. 77 и о.т. 70 и о.т. 72, като се обособява пешеходна алея между нов УПИ I-1305 и УПИ VII „за паркинг и паметник“, район „Банкя“.

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.

По ОУП на СО/2009 г. имотът – предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Зона „Жм2“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от „зелената система“ на СО, ПУП, предвиждащ УПИ „за озеленяване“ не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО, поради което и на основание § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

Предвид горното, за одобряване на проекта за ИПР и ИПУР са налице основания по чл. 15, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът, одобряване на КК за територията и съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно разделянето на имота за образуване на два самостоятелни УПИ определяне на конкретното им предназначение.

С проекта за изменение на плана за застрояване във всеки от новосъздадените нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“ от кв. 11 се предвижда реализиране на жилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване, с максимална височина $H_{kk}=7$ м (2 ет.).

Проектът за ИПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за изискуемите разстояния 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, и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ относно разстоянията между жилищни сгради през улица.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. новите урегулирани имоти попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предназначението и предвиденото 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 ПРЗ и ИПУР 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 предвиждат отчуждителни процедури, за създаване на алея – 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, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ и § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, чл. 31, ал. 1, т. 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 категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-57/10.09.2023 г., т. 14 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

20.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“
арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“
инж. Александра Ливадкина – Младши експерт в отдел „УП“
Мария Механджиева – Главен юристконсулт в дирекция „ГППНКН“



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

ОТНОСНО: Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, кв. 11, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, за създаване на нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“, и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и о.т. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72, район „Банкя“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО), чрез район „Банкя“ е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГРОО-1195/13.05.2022 г. от Христина Иванова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, с цел създаване на нови УПИ XVIII-1305- „за ЖС“ и УПИ I-1305- „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“, и свързаното с това ИПР на контактен УПИ VII- „за паркинг и паметник“ и ИПУР между о.т. 1 и о.т. 68, район „Банкя“.

По преписката е представена документация за наличната висока гървесна растителност съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от компетентния орган на 24.03.2023 г., със забележка да не се засяга същ. растителност.

Във връзка с горното, с писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[7]/10.05.2023 г. на заявителя са дадени указания за корекция и допълване на мотивираното предложение със застрояване.

Със заявление с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[8]/23.05.2023 г. е представено ново предложение за изработването на ПУП - ИПРЗ за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, свързаното с това ИПР на контактен УПИ VII- „за паркинг и паметник“ и ИПУР между о.т. 1 и о.т. 68, район „Банкя“.

С писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[9]/15.06.2023 г. предложеното решение е изпратено до Кмета на район „Банкя“ за разглеждане и предоставяне на информация относно наличните данни за собственост за ПИ с идентификатор 68134.2190.1306 по КККР, във връзка с предвиждането на приобщаване на допълнителна част от него към УПИ VII- „за паркинг и паметник“.

С писмо с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[10]/03.07.2023 г. Кметът на района е удостоверил, че районната администрация не разполага с данни за собствеността върху поземления имот.

Предвид горното с писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[11]/06.07.2023 г. на заявителя са дадени указания за представяне на ново проектно предложение, с което не се предвижда придаване на допълнителна част от ПИ с идентификатор 68134.2190.1306 към съседен УПИ VII- „за паркинг и паметник“ и последният не се изменя.

Със заявление с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[12]/31.07.2023 г. по преписката е внесено преработено предложение за ПУП - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, с цел създаване на нови УПИ XVIII-1305- „за ЖС“ и УПИ I-1305- „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“ и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и от. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № САГ23-РА53-595/29.08.2023 г. на главния архитект на СО.

С писмо изх. № САГ22-ГРОО-1195-[13]/07.09.2023 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Банкя“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[14]/10.10.2023 г., въз основа на приложените доказателства районната администрация е удостоверила разгласяването на заповедта по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ22-ГРОО-1195-[15]/07.11.2023 г. от Христина Иванова е внесен проект за ПУП- изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, с цел създаване на нови УПИ XVIII-1305- „за ЖС“ и УПИ I-1305- „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“ и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и от. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72, район „Банкя“, с искане за одобряването му.

Към ПУП са приложени съгласувания от „Софийска вода“ АД от 26.10.2023 г., по изх. данни с вх. № ТУ-5552/28.09.2023 г., и с „ЕРМ Запаг“ ЕАД от 06.10.2023 г.

Приложена е документация по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО – геодезическо заснемане и експертна оценка, заверени от компетентния орган на 24.03.2023 г., с условие „да не се засяга същ. растителност“.

По преписката е представено 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 съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

С писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[16]/29.11.2023 г. заявителят е уведомен за констатираните забележки, като са дадени указания за отстраняването им.

Със заявление с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[17]/14.12.2023 г. по преписката са внесени коригирани проекти на хартиен и магнитен носител, както и становище на „ЕРМ Запаг“ ЕАД, заедно с договор за присъединяване на обекти на клиенти към ел. мрежа на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 18.01.2022 г.

С писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[18]/01.02.2024 г. подробният устройствен план е изпратен на кмета на район „Банкя“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[19]/01.08.2024 г. планът е върнат след проведени процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

По проекта са изразени становища от отделите в Дирекция „Териториално планиране“ – НАГ.

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

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-57/10.09.2024 г., т.14 от дневния ред, със служебни предложения за корекция.

С писмо с изх. № САГ22-ГРОО-1195-[20]/07.10.2024 г. копие от протокола е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление с вх. № САГ22-ГРОО-1195-[21]/21.10.2024 г. са внесени коригирани проекти за ПУП и схема на предложеното застрояване, с нанесени заснетата дървесна растителност.

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 чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ а именно от Христина Иванова, Васил Димов, Пламен Димов и Капка Димова - съсобственици на ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР на гр. Баня, което се установява от приложените документи за собственост и скица, издана 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-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Проектът за изменение на плана за регулация на УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“ от кв. 11, м. „в.з. Градоман“, район „Баня“ е по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР и има за цел разделянето му за създаване на нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“, урегулирани по външните имотни граници, с изключение на частите от имота, попадащи в улици.

Във връзка с привеждането в съответствие между имотни и регулационни граници се изменя прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, и между о.т. 1 и о.т. 77 и о.т. 70 и о.т. 72, като се обособява пешеходна алея между нов УПИ I-1305 и УПИ VII „за паркинг и паметник“, район „Баня“.

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.

По ОУП на СО/2009 г. имотът – предмет на плана, попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Зона „Жм2“ е извън устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУЗСО, не е част от „зелената система“ на СО, ПУП, предвиждащ УПИ „за озеленяване“ не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО, поради което и на основание § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

Предвид горното, за одобряване на проекта за ИПР и ИПУР са налице основания по чл. 15, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът, одобряване на КК за територията и съгласие на лицата по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно разделянето на имота за образуване на два самостоятелни УПИ определяне на конкретното им предназначение.

С проекта за изменение на плана за застрояване във всеки от новосъздадените нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“ от кв. 11 се предвижда реализиране на жилищна сграда, разположена свободно като начин на

застрояване и указана като ниско по характер застрояване, с максимална височина $H_{kk}=7$ м (2 ет.).

Проектът за ИПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за изискуемите разстояния 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, и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ относно разстоянията между жилищни сгради през улица.

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

По действащия ОУП на СО/2009 г. новите урегулирани имоти попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предназначението и предвиденото 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 ПРЗ и ИПУР 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 предвиждат отчуждителни процедура, за създаване на алея – обект на публичната общинска собственост.

Правно основание за вземане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ и § 28, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, чл. 31, ал. 1, т. 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 категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-57/10.09.2023 г., т. 14 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация за УПИ I-88 и УПИ „за озеленяване“, кв. 11, относно ПИ с идентификатор 02659.2190.1305 по КККР, за създаване на нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“, кв. 11, м. „в.з. Градоман“ и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т. 1 и о.т. 68, между о.т. 1 и о.т. 77 и между о.т. 70 и о.т. 72 – за създаване на пешеходна алея, район „Банкя“, по

зелените и кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване за нови УПИ I-1305 „за ЖС“ и УПИ XVIII-1305 „за ЖС“, кв. 11, 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.

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“ (pag.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 2025 г., протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

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

18.2.2025 г.

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
„ПНО“

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“
арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Стела Тодорова - Главен експерт в отдел „УП“
инж. Александра Ливадкина – Младши експерт в отдел „УП“
Мария Механджиева – Главен юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“