



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ –

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Начин на изпращане: чрез СЕОС, оригиналите на проекта на хартия;

ДОКЛАД

от

Васил Терзиев – кмет на Столична община

ОТНОСНО: Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план (ПУП) – парцеларен план (ПП) за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизирана територия в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2265.100 по КККР, изменение на план за улична регулация (ИПУР) при о.т. 81 и план за застрояване (ПЗ) за ПИ с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Баня, м. „кв. Градоман“, район „Баня“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ), сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-2350/11.11.2025 г., подадено от „ИМОЦИОН“ ЕООД, с управител Елизабет Дарманжа-Ланге – собственик на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 02659.2265.100, 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Баня, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – парцеларен план (ПП) за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизирана територия в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2265.100 по КККР, изменение на план за улична регулация (ИПУР) при о.т. 81 – за отпадане на улица и план за застрояване (ПЗ) за ПИ с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Баня, м. „кв. Градоман“, район „Баня“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; задание по смисъла на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; скици за ПИ с идентификатори 02659.2265.100, 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР, издадени от СГКК – гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документи за собственост; пълномощно; документ за платена такса за административна услуга.

Със заявление вх. № САГ25-ГР00-2350-(2)/13.02.2026 г. е представено допълнено задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от собственика на с идентификатори 02659.2265.100, 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Банкя, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК – гр. София, с което е спазена разпоредбата на чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.

Действащата улична регулация в проектния обхват е одобрена със заповеди № 309/12.07.1976 г. и № 329/17.10.1977 г. на главен архитект на София.

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

Предложението за изработване на ПУП – план за застрояване е за неурегулирани имоти с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Банкя, в условията на чл. 59, ал. 1 от ЗУТ, след промяна предназначението на земята по реда на ЗОЗЗ.

Съгласно приложените скици от СГКК-София трайното предназначение на територията за ПИ 02659.2265.26 е „Земеделска“, с начин на трайно ползване „Нива“, а за ПИ с идентификатор 02659.2265.35 – „Земеделска“, с НТП „Ливага“.

По ОУП на СО ПИ с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР 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, като имот с идентификатор 02659.2265.26 частично попада и в обхвата на „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв) и „Земеделска зона със специфичен режим“ (Ссп*), съгласно т. 34 и т. 45 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С предложението за ПЗ се предвижда реализиране на свободно стоящо жилищно строителство с макс. височина до 8,50 м на територията на двата имота.

Застрояването е регламентирано с ограничителни линии и е разположено изцяло в обхвата на зона „Жм2“ по ОУП на СО/2009 г.

Транспортният достъп ще се осъществява посредством парцеларен план. Последният регламентира нов път в североизточна посока от ул. „Хан Омуртаг“ и ул. „Мальовица“, проведен през имот с идентификатор 02659.2265.100 по КККР – собственост на възложителя, попадащ в „Земеделска зона със специфичен режим“ (Ссп*) съгласно ОУП на СО/2009 г. и т. 45 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Парцеларният план има за цел осигуряване на транспортно обслужване за поземлените имоти – предмет на настоящата разработка, съседни имоти, както и устройствено обезпечаване на необходимата инженерна инфраструктура.

С горното са спазени изискванията на чл. 14, ал. 4 от ЗУТ и чл. 60, ал. 2 от ЗУТ относно условията за допускане на застрояване в неурегулирана територия.

Предложението за ИПУР при о.т. 81 има за цел привеждане на ОУП и ПУП в съответствие, във връзка с което частично се заличава улична регулация, регламентирана с подробен устройствен план, одобрен със заповед №

329/17.10.1977 г. на главен архитект на София, проведена в земеделска територия съгласно действащия ОУП на СО.

Предвидените с одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план публични мероприятия не са реализирани.

Към настоящия момент сроковете за започване на отчуждителни процедури по ЗДС и ЗОС, съгласно чл. 208, ал. 1 от ЗУТ са изтекли, във връзка с което са налице законови основания за разрешаване изменението на действащия ПУП.

Начинът за осигуряване на транспортно обслужване и изменението на действащата улична регулация са сметени за основателни и целесъобразни, предвид действащия Общ устройствен план и специфичните теренни условия.

Заданието и мотивираното предложение не противоречат на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробен устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и са налице законовите основания за разрешаването му.

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. 124а, ал. 1, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 4 от ЗУТ, чл. 59, ал. 1 и чл. 60 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 и чл. 208, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствени категории по т. 6, т. 34 и т. 45 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да разреши изработването на проекта за подробен устройствен план и да одобри заданието.

Към доклада са приложени:

1. Проект за решение;
2. Мотивирано предложение – 1 бр. оригинал и 1 бр. копие за архива на СОС;
3. Задание – 1 бр. оригинал и 1 бр. копие за архива на СОС.

ВНОСИТЕЛ:

Васил Терзиев
Кмет
2026.04.21 17:08:32 +03'00'



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: Разрешаване изработването на проект на погробен устройствен план (ПУП) – парцеларен план (ПП) за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизирана територия в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2265.100 по КККР, изменение на план за улична регулация (ИПУР) при о.т. 81 и план за застрояване (ПЗ) за ПИ с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Банкя, м. „кв. Градоман“, район „Банкя“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ), сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-2350/11.11.2025 г., подадено от „ИМОЦИОН“ ЕООД, с управител Елизабет Дарманжа-Ланге – собственик на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 02659.2265.100, 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Банкя, с искане за разрешаване изработването на проект за погробен устройствен план (ПУП) – парцеларен план (ПП) за елементите на техническата инфраструктура извън границите на урбанизирана територия в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2265.100 по КККР, изменение на план за улична регулация (ИПУР) при о.т. 81 – за отпадане на улица и план за застрояване (ПЗ) за ПИ с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Банкя, м. „кв. Градоман“, район „Банкя“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; задание по смисъла на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ; скици за ПИ с идентификатори 02659.2265.100, 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР, издадени от СГКК – гр. София; комбинирана скица за пълна или частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документи за собственост; пълномощно; документ за платена такса за административна услуга.

Със заявление вх. № САГ25-ГР00-2350-(2)/13.02.2026 г. е представено допълнено задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за погробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1

и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от собственика на с идентификатори 02659.2265.100, 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Баня, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК – гр. София, с което е спазена разпоредбата на чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.

Действащата улична регулация в проектния обхват е одобрена със заповеди № 309/12.07.1976 г. и № 329/17.10.1977 г. на главен архитект на София.

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

Предложението за изработване на ПУП – план за застрояване е за неурегулирани имоти с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР на гр. Баня, в условията на чл. 59, ал. 1 от ЗУТ, след промяна предназначението на земята по реда на ЗОЗЗ.

Съгласно приложените скици от СГКК-София трайното предназначение на територията за ПИ 02659.2265.26 е „Земеделска“, с начин на трайно ползване „Нива“, а за ПИ с идентификатор 02659.2265.35 – „Земеделска“, с НТП „Ливада“.

По ОУП на СО ПИ с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР 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, като имот с идентификатор 02659.2265.26 частично попада и в обхвата на „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв) и „Земеделска зона със специфичен режим“ (Ссп*), съгласно т. 34 и т. 45 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С предложението за ПЗ се предвижда реализиране на свободно стоящо жилищно строителство с макс. височина до 8,50 м на територията на двата имота.

Застрояването е регламентирано с ограничителни линии и е разположено изцяло в обхвата на зона „Жм2“ по ОУП на СО/2009 г.

Транспортният достъп ще се осъществява посредством парцеларен план. Последният регламентира нов път в североизточна посока от ул. „Хан Омуртаг“ и ул. „Мальовица“, проведен през имот с идентификатор 02659.2265.100 по КККР – собственост на възложителя, попадащ в „Земеделска зона със специфичен режим“ (Ссп*) съгласно ОУП на СО/2009 г. и т. 45 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Парцеларният план има за цел осигуряване на транспортно обслужване за поземлените имоти – предмет на настоящата разработка, съседни имоти, както и устройствено обезпечаване на необходимата инженерна инфраструктура.

С горното са спазени изискванията на чл. 14, ал. 4 от ЗУТ и чл. 60, ал. 2 от ЗУТ относно условията за допускане на застрояване в неурегулирана територия.

Предложението за ИПУР при о.т. 81 има за цел привеждане на ОУП и ПУП в съответствие, във връзка с което частично се заличава улична регулация, регламентирана с подробен устройствен план, одобрен със заповед № 329/17.10.1977 г. на главен архитект на София, проведена в земеделска територия съгласно действащия ОУП на СО.

Предвидените с одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план публични мероприятия не са реализирани.

Към настоящия момент сроковете за започване на отчуждителни процедури по ЗДС и ЗОС, съгласно чл. 208, ал. 1 от ЗУТ са изтекли, във връзка с

което са налице законови основания за разрешаване изменението на действащия ПУП.

Начинът за осигуряване на транспортно обслужване и изменението на действащата улична регулация са сметени за основателни и целесъобразни, предвид действащия Общ устройствен план и специфичните теренни условия.

Заданието и мотивираното предложение не противоречат на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и са налице законовите основания за разрешаването му.

Правно основание за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124а, ал. 1, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 4 от ЗУТ, чл. 59, ал. 1 и чл. 60 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 и чл. 208, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствени категории по т. 6, т. 34 и т. 45 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Разрешава да се изработи проект за подробен устройствен план при:
 - 1.1. **Териториален обхват** – ПИ с идентификатори 02659.2265.26, 02659.2265.35 и 02659.2265.100 по КККР на гр. Банкя, и изменение на прилежаща улична регулация, м. „кв. Градоман“, район „Банкя“.
 - 1.2. **Цел и задачи на проекта** – осигуряване на възможност за застрояване на поземлените имоти, осигуряване на транспортно обслужване и устройствено обезпечаване на трасе за провеждане на необходимата инженерна инфраструктура.
 - 1.3. **Вид на подробния устройствен план** – план за застрояване, парцеларен план и изменение на план за улична регулация.
2. Проектът да се изработи при спазване на заданието и на следните задължителни предписания:

При спазване нормите на зони „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания (ЖМ2), съгласно решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г., с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 25%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,8; минимална озеленена площ 60% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 8,5м; „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО за озеленени терени с компактна или лентова форма, осъществяващи връзки между елементите на зелената система, по улиците от главната улична мрежа от I до III клас включително задължително се предвижда крайулично озеленяване с дървесна растителност, от двете страни на реките и откритите водни течения се провежда задължително укрепващо и мелиоративно озеленяване с ширина мин. 3 м., не се допуска строителство, с изключение на инженерни мрежи и алеи, в сервитутите на

инженерните съоръжения не се допуска засаждане на висока растителност; „Земеделска зона със специфичен режим“ със „специфични правила и нормативи в отклонение на общите по ОУП“ (Ссп*), съгласно т. 31 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“, във връзка със съобразяването със статута на Национален курорт „Банкя“, тази зона по същество е земеделска, но със специфичен режим, допускащ допълнителни обслужващи функции за аграрен туризъм и отгих.

Да се извършат необходимите процедури по ЗОЗЗ. Да се спази чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 за ОСУП.

Застрояването да се изработи при спазване изискванията за минимални разстояния съгласно чл. 31, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ, както и чл. 33 във връзка с приложимите сх. положения от Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ.

Устройствените показатели да се изчисляват само за частите от имотите, попадащи в зона „Жм2“ по ОУП на СО.

Да се представят изходни данни на „Софийска вода“ АД и „ЕРМ Запаг“ ЕАД. Да се представи хидравлика и хидрология за прилежащо дере. Да се представи становище на Басейнова дирекция „Дунавски район“ във връзка с новия ПУП и хидравликата и хидрологията. Да се докаже спазването на чл. 60, ал. 2 от ЗУТ.

При наличие на съоръжения на техническата инфраструктура, проектът да бъде съобразен с техните сервитути.

По възможност да се превиди ширина за тротоар в целия обхват на новата задънена улица. Да се представи надлъжен профил за новата улица.

Да се представи становище на СРИОСВ относно необходимостта от изготвяне на ЕО и ОС към ПУП. Да се спази чл. 116а от ЗУТ.

3. ОДОБРЯВА задание за изработване на подробен устройствен план – план за застрояване за ПИ с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР, и парцеларен план в обхвата на ПИ 02659.2265.100 по КККР, неразделна част от настоящото решение.

4. Решението да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община.

5. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на район „Банкя“ за сведение и изпълнение.

6. В частта на разрешението за изработване на проект за ИПУР решението подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Банкя“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правен“ към дирекция „Правно обслужване и контрол“ на Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община.

7. На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване в частта му относно разрешаване изработването на ПЗ за ПИ с идентификатори 02659.2265.26 и 02659.2265.35 по КККР и парцеларен план.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2026 г., протокол № .. от2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Миле-ванова
вр. и.д. директор
2026.03.13 09:37:05 +03'00'