



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 281

на Столичния общински съвет

от 10.04.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ I-„за лесопарк” по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КKKP, за създаване на нов УПИ X-979 „за ЖС“, кв.123, м. „гр.Банкя” по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КKKP и свързаното с това изменение на плана за улична регулация между о.т.601 и о.т.552 (ул.“Росица“) и образуване на нов остатъчен УПИ I-„за лесопарк”, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-2100/20.10.2020 г. от Даниела Минчева, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) и план за застрояване (ПЗ) на УПИ I-„за лесопарк”, в обхвата на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2194.979 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КKKP) на гр. Банкя и образуване на нов УПИ X-979 „за ЖС”, кв. 123, м. „гр. Банкя”.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса за разрешаване изработването на проект за ПУП от 20.10.2020 г.; задание за изработване на проект за ПУП; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 54, том I, рег. № 1489, дело № 48 от 2018г.; нотариален акт за дарение на недвижим имот № 75, том XV, дело № 2523 от 1986г.; мотивирано предложение за изменение на план за регулация в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2194.979 и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Приложено с писмо изх. № САГ20-ГР00-2100-(1)/02.12.2020 г. мотивираното предложение е изпратено на кмета на район „Банкя” за негово становище.

Съгласно писмо изх. № РБН20-ГР00-110/1 от 14.01.2021 г. (регистрирано с вх. № САГ20-ГР00-2100-(2)/14.01.2021 г. на НАГ-СО) на кмета на район „Банкя” е извършен оглед на място, като е установено, че в имота се наблюдава наличие на висока широколистна и иглолистна

дървесна растителност. Също така е констатирано, че в имота е разположена сграда, която е компрометирана и следва да бъде премахната. Съгласно предвижданията на ОУП на СО имотът попада в устройствена зона „ЖмЗ”, в която не се допуска изсичане на съществуващата висока дървесна растителност. Застрояването следва да бъде съобразено със съществуващата висока дървесна растителност. В район „Банкя” не се откриват данни за започнала процедура по отчуждаване на имота. Също така се изразява становище, че е необходимо да се представи становище от „Геозащита” ЕООД - Перник. Приложени са констативен протокол и снимков материал от направен оглед на място.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ20-ГР00-2100-(3)/01.03.2021 г. е представено ново мотивирано предложение за изменение на план за регулация на м. „гр. Банкя”, кв.123, УПИ I-„за лесопарк”, в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2194.979 с цел образуване на нов УПИ X-979 „за ЖС” по имотни граници, с изключение на източната регулационна граница, с която се регламентира минимален тротоар с ширина 1.50 м. чрез изменение на профила на улица от о.т.552-о.т.601 в прилежащия участък на новообразувания УПИ, придружено от задание.

Със заявление вх.№САГ20-ГР00-2100-(5)/28.06.2021 г. е представено становище на „Геозащита“ ЕООД - Перник.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране”, „Благоустройствени дейности и публични пространства”, „Инженерни мрежи”, „Комуникации и транспорт”, „Инженерна геология и хидрология” и дирекция „Правно-нормативно обслужване”.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри” (ЖмЗ), съгласно т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-796/04.11.2021 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за ПУП - изменение на план за регулация (ИПР) в териториален обхват: м. „гр. Банкя”, кв. 123, УПИ I-„за лесопарк”, ПИ с идентификатор 02659.2194.979, изменение на профила на улица от о.т.552-о.т.601 в прилежащия участък, район „Банкя”.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-2100-(6)/10.11.2021 г. заповедта за разрешение е изпратена до кмета на район „Банкя” и до заявителя за сведение и изпълнение.

С писмо вх. № САГ20-ГР00-2100-(7)/11.01.2022 г. е удостоверено от кмета на район „Банкя“, че заповедта за разрешаване е съобщена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ и в установения от закона срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх.№САГ20-ГР00-2100-(8)/23.05.2022г. в Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е внесен за одобряване проект за ПУП в разрешения обхват.

Към проекта са представени: геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверени от отдел „Благоустройствени дейности“ - НАГ-СО на дата 14.03.2022 г.; удостоверение с № 25-19385-24.01.2022 г. за приемане на проект за изменение на КККР на основание чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР; изходни данни с № ТУ-6773/20.12.2021 г. от „Софийска вода“ АД, заедно със съгласуван проект за ПУП от 19.01.2022 г.

Проектът за ПУП е изпратен в район „Банкя” за съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ с писмо изх. № САГ20-ГР00-2100-(9)/26.07.2022 г. на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

С писмо изх. № РБН22-ГР00-123-(1)/04.01.2023 г. (вх. № НАГ-СО САГ20-ГР00-2100-(10)/04.01.2023г.) кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че проектът е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-2100-(11)/27.02.2023 г. проектът е изпратен до кмета на район „Банкя“ за провеждане на обществено обсъждане.

С писмо изх. № РБН22-ГР00-123-(5)/27.09.2023 г. (вх. № НАГ-СО САГ20-ГР00-2100-(13)/27.09.2023 г.) кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че е проведено обществено обсъждане като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

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

Проектът е разгледан и приет от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т. 13 от Протокол № ЕС-Г-89/21.11.2023 г. със служебно предложение: да се изпише коректно настоящата устройствена процедура в челния лист, обяснителната записка и графичната част. Приема проекта. След изпълнение на служ. предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ20-ГР00-2100-(14)/22.11.2023 г. копие от протокол № ЕС-Г-89/21.11.2023 г. на ОЕСУТ е изпратен до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявления вх. № САГ20-ГР00-2100-(15)/12.06.2024 г. и № САГ20-ГР00-2100-(17)/09.07.2024 г. е представен прецизиран проект за ПУП съгласно служебното предложение на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от Даниела Минчева като майка и законен представител на собствениците на ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КККР - Алекс Минчева и Елена Минчева, съгласно приложения по административната преписка документ за собственост.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и заповед № 18-7537/22.07.2019 г. на началник на СГКК - София за изменение на КККР.

Действащият ПУП за територията е одобрен със заповед № 4200/26.07.1977 г. на Председателя на комитета по архитектура и благоустройство при Министерски съвет, заповед № РД-09-50-370/07.07.1997 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-115/16.03.1998 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-660/23.11.1998 г. на главния архитект на София, заповед № РД-09-50-549/27.09.1999 г. на главния архитект на София, заповед № РА50-513/05.08.2016 г. на главния архитект на СО и Решение № 51 по Протокол № 8 от 06.02.2020г. на Столичен общински съвет (СОС).

С настоящия проект се предвижда изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ I-„за лесопарк“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КККР, за създаване на нов УПИ X-979 „за ЖС“, кв.123, м. „гр.Банкя“, по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КККР и свързаното с това изменение на плана за улична регулация между о.т. 601 и о.т. 552 (ул.„Росица“), м. „гр.Банкя“, за промяна профила на улицата. Образува се нов остатъчен УПИ I-„за лесопарк“, кв.123, м. „гр. Банкя“, който в останалата си част запазва границите и конкретното си предназначение.

По действащия ОУП на СО имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ (Жм3), съгласно т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Зона „Жм3“ е извън устройствените зони по чл.10, ал.2 и ал.3 от ЗУЗСО, не е част от зелената система на Столична община, планът предвиждащ УПИ „за лесопарк“ не е приложен, същият е влязъл в сила преди влизане в сила на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, бр.31 от 10.04.2018 г.), поради което и на основание §28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО исканото изменение е допустимо за привеждане на ПУП в съответствие с ОУП на СО.

Частта от УПИ I-„за лесопарк“, кв.123, м. „гр. Банкя“, която остава извън новообразувания УПИ, запазва функционалното си отреждане и останалите си граници съгласно действащия подробен устройствен план.

Лицето (изход) към улица на нов УПИ Х-979 „за ЖС“ 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.

Основание за ИПР е нормата на 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 от ЗУТ за регулационно обособяване на нов УПИ Х-979 с вътрешни регулационни граници по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.979 и с отреждане за имота по кадастрална карта, както и по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ, §28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО и чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 за промяна на предназначението на част от имота, попадаща в терен за лесопарк според ПУП и в зона за жилищно строителство според ОУП.

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, като новият УПИ е с отреждане за ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КККР и с конкретно предназначение „за ЖС“.

С горното са спазени изискванията на чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ИПР от компетентния за това орган. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението и е съобщен на заинтересованите лица. Проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

На основание § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО компетентен да одобри ПУП е Столичният общински съвет.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.129, ал.1 от ЗУТ, §28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 136, ал. 1 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. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-89/21.11.2023 г., т. 13 от дневния ред,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ I-„за лесопарк” от кв.123, м. „гр.Банкя” по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.979 по КKKP, за образуване на нов УПИ X-979-„за ЖС“ по границите на имота по кадастрална карта и свързаното с това изменение на плана за улична регулация между о.т.601 и о.т.552 (ул.“Росица“) и образуване на нов остатъчен УПИ I-„за лесопарк” от кв.123, м. „гр. Банкя”, район „Банкя“, по кафявите линии, текст, букви, цифри и зачертавания, съгласно приложения проект.

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.

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) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересованите 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 10.04.2025 г., Протокол № 34, точка 23 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-8132/1/20.03.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров