



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 284

на Столичния общински съвет

от 10.04.2025 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XXXVI-„за лесопарк“ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КKKP на гр. Банкя, за създаване на нов УПИ XL-1325 „за ЖС“ и свързаното с това образуване на остатъчни УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ и УПИ XXXIX-„за лесопарк“, кв.119, м. „гр.Банкя“, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-1827/15.08.2019 г. от Емилия Михова-Еллис, чрез адв. Михаела Белчева - упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XXXVIII-„за лесопарк“, относно ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КKKP на гр.Банкя и план за застрояване (ПЗ) за нов УПИ XXXIV-1325 „за ЖС“, кв.119, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

В хода на административното производство, със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1827-[8]/28.07.2021 г. от упълномощено лице е внесено ново мотивирано предложение, с което се иска изменение на плана за регулация на УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ с цел създаване на нов УПИ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КKKP, без частта, попадаща в улична регулация и свързаното с това образуване на контактни УПИ, кв.119, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

Изработването на проекта е разрешено със заповед № РА50-745/19.10.2021 г. на главния архитект на Столична община.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-1827-[9]/21.10.2021 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 вх. № САГ19-ГР00-1827-[10]/25.11.2021 г. от кмета на района са представени доказателства за изпълнение на процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1827-[11]/31.01.2022 г. от Емилия Михова-Еллис е внесен проект за подробен устройствен план -

изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ с цел създаване на нов УПИ XXXVIII-1325 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КKKP на гр. Банкя без частта, попадаща в улична регулация и свързаното с това образуване на контактни УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ и УПИ XXXVII-„за лесопарк“, кв.119, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“ с искане за одобряването му.

По преписката са представени геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуваща дървесна растителност по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверени от компетентния орган на 08.07.2020 г.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1827-[12]/16.02.2022 г. към проекта за ПУП е приложено съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 10.02.2022 г., със становище.

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-1827-[13]/07.03.2022 г. проектът за ИПР е изпратен до кмета на район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1827-[14]/03.05.2022 г. на заявителя са дадени указания да представи изходни данни от „Софийска вода“ АД, в изпълнение на изискванията в заповедта за разрешение.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1827-[15]/10.05.2022 г. по преписката е внесен съгласуван проект от „Софийска вода“ АД по изходни данни с вх. № ТУ-546/31.01.2022 г.

С писмо вх. № САГ19-ГР00-1827-[16]/05.08.2022 г. проекта за ПУП е върнат от района след проведените процедури по съобщаване, за което са приложени доказателства и е удостоверено, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

С писмо с вх. № САГ19-ГР00-1827-[17]/23.08.2022 г. от района са направени допълнителни уточнения относно процедурата по съобщаване на собственика на ПИ с идентификатор 02659.2194.20 по КKKP.

Проектът за ПУП-ИПР е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е приет с решение по протокол № ЕС-Г-58/07.09.2022 г., т. 15 от дневния ред, със служебно предложение.

Със заявление с вх. № САГ19-ГР00-1827-[18]/08.10.2022 г. са внесени коригирани чертежи във връзка с изпълнение на решението на ОЕСУТ.

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

Във връзка с предвиденото изменение на УПИ - „за лесопарк“, с писмо с изх. № САГ19-ГР00-1827-[19]/14.10.2022 г. проекта за ПУП е изпратен в районната администрация с указания за провеждане на обществено обсъждане по реда на Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на Столична община.

Провеждането на обществено обсъждане е наредено със заповед № РД09-472/09.11.2022 г. на кмета на район „Банкя“.

С писмо с вх. № САГ19-ГР00-1827-[21]/17.01.2023 г. проектът, заедно с материалите от проведеното обществено обсъждане, е върнат от района, като е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

С писмо № РБН23-ГР00-57-(1)/13.06.2023 г. от кмета на район „Банкя“ е удостоверено, че в техническия архив на районната администрация не се откриват строителни книжа на отразените в кадастралната карта сгради в ПИ с идентификатор 02659.2194.1325. По възлагане на заявителя е извършено контролно заснемане, при което е установено, че сградите са полуразрушени и подлежат на премахване.

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 ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от Емилия Михова-Еллис-като собственик на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КККР, което се установява от представените документ за собственост и скица, издадена от СГКК-гр. София.

Действащият ПУП за местността е одобрен със заповед № 1555/31.08.1963 г. на зам.-председател на Държавен комитет по Строителство и архитектура, заповед № 4200/26.07.1977 г. на Председател на Комитета по Архитектура и благоустройство, заповед № РД-02-14-92/26.02.1987 г. на Председател на КТСУ, Решение № 155 по протокол № 37 от 28.03.2013 г. на Столичен общински съвет (СОС) и заповед № РА50-419/07.07.2017 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за гр. Банкя е одобрена със Заповед № РД-18-13 от 17.01.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

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

С проекта за изменение на плана за регулация се изменя УПИ XXXVIII-„за лесопарк” с цел образуване на нов самостоятелен УПИ XL-1325 „за ЖС” по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КККР на гр. Банкя без частта, попадаща в улична регулация, кв. 119, м. „гр. Банкя”, район „Банкя”. Местоположението на нов УПИ XL налага регулационното разделяне на площта на УПИ XXXVIII-„за лесопарк”, която в югоизточна и северна посока се номерира отделно, съответно УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ и УПИ XXXIX-„за лесопарк“, кв. 119, м. „гр. Банкя“, район „Банкя”. Частта от УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ и УПИ XXXIX- „за лесопарк“, която остава извън новообразуван XL-1325 „за ЖС”, запазва функционалното си отреждане и останалите си граници по действащ ПУП. Тъй като номер XXXVI се

дублира в кв. 119 с настоящия проект се дава последващ номер от кв. 119 на урегулирания поземлен имот - за лесопарк, съответно УПИ XXXVIII.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът-предмет на плана, 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. Урегулирането на новия УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ се обосновава от промяната в общественоекономическите и устройствените условия, при които е приет плана, с одобряване на кадастрална карта за територията и с приемането на ОУП на СО, съгласно който територията е предвидена като зона за жилищно застрояване.

Предвижданията на действащия подробен устройствен план в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КККР се явява в противоречие с действащия ОУП на СО, поради което е налице основание за изменението на ПУП по чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ - приемане на нов ОУП на СО и одобряване на кадастрална карта за територията, които промени в устройствените условия са настъпили след одобряване на предходния план за местността.

Зона „ЖмЗ“ 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.

Предвид горното за одобряване на проекта за ПУП-ИПР 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 от ЗУТ - промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастралната карта за територията, като УПИ се отрежда за имота в КК и регулационните граници се привеждат в съответствие с имотните, §28, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО - относно възможността за изменение на терени, предназначени за озеленени площи и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ - съгласие на лицата по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ относно конкретното предназначение на УПИ.

Лицето (изход) към улица на УПИ се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 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 ИПР 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 §28, ал.2 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, тъй като предмет на устройствената процедура е УПИ с предназначение „за лесопарк“.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, §28, ал.2 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, §28, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, устройствена зона по т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-58/07.09.2022 г., т.15 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

Изменение на план за регулация на УПИ XXXVI-„за лесопарк“, с цел образуване на нов самостоятелен УПИ XL-1325 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КKKP на гр.Банкя, без частта, попадаща в улична регулация, във връзка с което се образуват остатъчни УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ и УПИ XXXIX-„за лесопарк“, кв.119, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

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 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“ и се изпращат в Административен съд София-град 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 26 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-2545/25.03.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров