



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 435

на Столичния общински съвет

от 11.06.2026 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация на УПИ XXVIII „за лесопарк“ от кв.121, м. „гр. Банкя“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.947 по КККР, за създаване на нов самостоятелен УПИ XLII-947 „за ЖС“, нов остатъчен УПИ XXVIII „за лесопарк“ и план за застрояване за новообразувания УПИ XLII, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило чрез Район „Банкя“ заявление с вх. № РБН21-ГР94-3123/18.10.2021 г. (вх. № САГ21-ГР00-2315/25.10.2021г. на НАГ-СО) от Виолета Кукуларова, Милан Миланов и Десислава Миланова-Иванова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XXVIII „за лесопарк“ от кв.121, м. „гр. Банкя“ по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2194.947 по КККР, район „Банкя“.

По искането е изразено становище на кмета на район „Банкя“ във връзка с изменението на публичното мероприятие - „за лесопарк“ и в изпълнение на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на дървесната растителност, заверени на дата 08.09.2022 г. от отдел „БД“, със забележка „да не се засяга съществуващата дървесна растителност“.

Със заповед № САГ23-РА50-338/30.10.2023 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проекта за ПУП.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-2315-(14)/19.12.2023 г. е удостоверено, че заповедта за разрешение е съобщена на заинтересованите лица по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх.№САГ21-ГР00-2315-(15)/28.03.2024 г. е представен проект за ПУП - изменение на план за регулация на УПИ XXVIII „за лесопарк“ от кв. 121, м. „гр. Банкя“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.947 по КККР, за създаване на нов самостоятелен УПИ XLII-

947, „за ЖС“, нов остатъчен УПИ XXVIII „за лесопарк“ и план за застрояване за новообразувания УПИ XLII, район „Банкя“.

В изпълнение на изискванията от заповед № САГ23-РА50-338/30.10.2023г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработването на проекта, са представени: изходни данни с вх. № ТУ-6993/08.12.2023 г. на „Софийска вода“ АД, заедно със съгласуван проект; съгласуван проект от 18.12.2023 г. с „ЕРМ Запад“ ЕАД; становище изх. № 22207-12935/20.12.2023 г. от директора на РИОСВ, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; удостоверение № 53/21.03.2024 г. за търпимост на строеж, издадено от гл. архитект на СО.

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

С писмо изх. № САГ21-ГР00-2315-(16)/23.04.2024 г. на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ, ПУП е изпратен до районната администрация за съобщаването му.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-2315-(17)/10.02.2025 г. кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че проектът е съобщен на заинтересованите лица, като в Законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх.№ САГ21-ГР00-2315-(19)/09.04.2025г. е представен прецизиран проект за ПУП, с отстранени технически забележки.

Проектът е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по т.9 от дневния ред от протокол № ЕС-Г-30/17.06.2025 г., със становище: служебно да се извърши проверка дали имота попада в зона на активни свлачища. След изпълнение на становищата, проектът да се внесе отново за разглеждане на заседание на ОЕСУТ.

С оглед гореизложеното е изразено становище по част „Инженерна геология и хидрогеология“ при отдел „БД“, дирекция „Градска среда“, че в геоложко отношение УПИ XXVIII „за лесопарк“, включително нов УПИ XLII-947, „за ЖС“ попадат в рамките на неустойчива територия, потенциално предразположена към проява на свлачищни процеси, като към настоящия момент (м. юли 2025 г.) няма регистриран свлачищен процес.

Проектът е разгледан отново на заседание на ОЕСУТ по т. 6 от дневния ред от протокол № ЕС-Г-81/02.10.2025 г., със становище: „Приема проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряване след служебно презаверяване на оценка на съществуващата дървесна растителност“.

Във връзка със становището на ОЕСУТ, документацията по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО е презаверена от отдел „БД“ при НАГ-СО на дата 13.10.2025 г.

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 Виолета Кукуларова, Милан Миланов и Десислава Миланова-Иванова, като собственици на ПИ с идентификатор 02659.2194.947 по КККР, което се установява от приложените по административната преписка документи за собственост и скици.

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

Настоящата разработка попада в обхвата на ЗРКП на м. „гр. Банкя“, одобрен със заповед № 4200/26.07.1977 г. на председателя на комитета по архитектура и благоустройство; заповед № РД-09-50-207/26.02.2007 г. на главния архитект на София и заповед № РД-09-50-142/27.01.2010 г. на главния архитект на СО; решение № 51 по протокол № 8 от 06.02.2020 г.

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).

С настоящия проект се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XXVIII-„за лесопарк“ от кв.121, м. „гр. Банкя“, с цел образуване на нов самостоятелен УПИ XLII-947„за ЖС“, урегулиран по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.947 по КККР, район „Банкя“.

Частта от УПИ XXVIII-„за лесопарк“, която остава извън новообразуван УПИ XLII-947 „за ЖС“, запазва функционалното си отреждане и останалите си граници по действащ ПУП.

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 решение № 67 на СОС от 14.02.2019 г.

Урегулирането на новия УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ се обосновава от промяната в общественно-икономическите 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 02659.2194.947 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 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.

С проекта за ПУП-ПЗ в новообразувания УПИ се предвижда реализиране на жилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване, с макс. Н=7,00 м. (2 ет.)

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 и §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 решение № 67, протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-30/17.06.2025, т.9 и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-81/02.10.2025 г., т.6 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ XXVIII-„за лесопарк“, с цел образуване на нов самостоятелен УПИ XLII-947 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 02659.2194.947 по КККР на гр. Банкя, във връзка с което се образува нов остатъчен УПИ XXVIII-„за лесопарк“, кв.121, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“, по кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и шрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ XLII-947 „за ЖС“ от кв.121, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица, 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 „Градско планиране и развитие“ (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 отдел „Правен“ към дирекция „Правно обслужване и контрол“ на Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 11.06.2026 г., Протокол № 63, точка 18 от

дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-4485/26.05.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров