



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 489

на Столичния общински съвет

от 26.06.2025 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XXXVI „за лесопарк“ от кв.119, м. „гр. Банкя“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.3435 по КKKP, за образуване на нов УПИ XLII-3435 „за ЖС“ и остатъчни УПИ XXXVIII „за лесопарк“ и XXXIX „за лесопарк“ от кв.119, м. „гр. Банкя“ и план за застрояване за нов УПИ XLII-3435 „за ЖС“, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“-СО е постъпило заявление вх. № ГР-94-К-35/17.08.2015 г. от Калоян Неделчев, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XX „за лесопарк“, за създаване на нов УПИ XV-1327 „за ЖС“ по границите на ПИ с идентификатор 02659.2194.1327 (стар) по КKKP и план за застрояване за новообразувания УПИ.

Със заповед № РД-09-50-1050/23.12.2015 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проекта за ПУП.

С писмо с изх. № ГР-94-К-35-[1]/23.12.2015 г. заповедта за разрешаване е изпратена до кмета на район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица.

Със заявление с вх. № САГ16-ГР00-3268/06.10.2016 г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ИПР на УПИ XX „за лесопарк“ за образуване на нови УПИ XX „за лесопарк“, XXXII „за лесопарк“ и УПИ XXXIII-1327 „за ЖС“ и ПЗ за нов УПИ XXXIII-1327 „за ЖС“ от кв. 119, м. „гр. Банкя“.

Към проекта са представени геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от отдел „БД“ на дата 18.04.2016 г. със забележка „да не се засяга същ. растителност, с изключение на № 9“; изх. данни № ТУ-583/15.02.2016 г., съгласуван проект на „Софийска вода“ АД и съгласуван проект с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 10.02.2016 г. и становище от директора на РИОСВ с изх. № 94-00-6236/10.09.2016 г., че не е необходимо провеждане на процедури по Глава II от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3268-(1)/17.10.2016 г. на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване на заинтересованите лица.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-3268-(2)/27.02.2017 г. кметът на района е удостоверил, че проекта е съобщен на заинтересованите лица, като е постъпило 1 бр. възражение от Анатолий Филипов, във връзка с което от възразителя е изискано да бъде представено съдебно удостоверение за висящо съдебно производство.

Към писмо с вх. №САГ16-ГР00-3268-(4)/27.06.2017 г. от г-н Филипов са приложени съдебно удостоверение с изх. № 56409/21.06.2017 г. на СРС по гр. дело 68080/2016 г. и официално заверен препис от искова молба с вх. № 8025110/28.11.2016 г. на СРС. Поискано е да се постанови спиране на административната преписка на основание чл.54, ал.1 от АПК.

Със заявление с вх. № САГ16-ГР00-3268-(5)/18.10.2019 г. от Калоян Неделчев са внесени допълнителни документи - Решение № 5294/20.08.2018 г. на АССГ, с което е отхвърлена жалбата на г-н Анатолий Филипов срещу заповед № РА50-578/14.09.2016 г. на главния архитект на СО и окончателно Решение № 7728/22.05.2019 г. на ВАС.

С писмо с изх. № САГ16-ГР00-3268-(6)/05.02.2020 г. на заявителя са дадени разяснения относно хода на административната процедура, предвид наличието на съдебно производство пред СРС - гр. дело 68080/2016 г., касаещо собствеността върху имот със стар идентификатор 02659.2194.1327 по КККР.

Със заявление с вх. №САГ16-ГР00-3268-(7)/17.03.2022 г. по преписката са приложени съдебно удостоверение с изх. № 104985/31.01.2022 г. на СРС по гр. дело 68080/2016 г. и Определение на СРС от 12.12.2021 г., с което се прекратява производството по делото.

Във връзка с дадени указания, със заявление с вх. № САГ16-ГР00-3268-(9)/10.10.2022 г. е внесен коригиран проект, изработен върху актуална кадастрална карта и действащ ПУП за територията и удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3268-(13)/22.02.2023 г. е представена актуална документация по чл. 19 от ЗУЗСО, заверена в НАГ на 20.03.2023 г. със становище „да не се засяга съществуващата растителност“.

На основание чл.128, ал.11 от ЗУТ проектът е изпратен за съобщаване в район „Банкя“ за провеждане на обществено обсъждане и изразяване на становище от кмета на района.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-3268-(16)/07.03.2024 г. кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че ПУП е съобщен на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане.

Поради установяване на дублиране на номера на УПИ в кв. 119, м. „гр. Банкя“, и констатирани допълнителни технически забележки, със заявление с вх. № САГ16-ГР00-3268- (18)/08.05.2024 г. е представен коригиран проект за ИПР на УПИ XXXVI „за лесопарк“ от кв. 119, м. „гр. Банкя“, относно ПИ с идентификатор 02659.2194.3435 по КKKP, за образуване на нов УПИ XLII-3435 „за ЖС“ и остатъчни УПИ XXXVIII „за лесопарк“ и XXXIX „за лесопарк“, кв. 119, м. „гр. Банкя“ и ПЗ за нов УПИ XLII-3435 „за ЖС“, район „Банкя“, както и нов цифров модел на проекта.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-3268-(20)/06.08.2024 г. кметът на район „Банкя“ е изразил становище, че застрояването в новообразувания УПИ следва да се съобрази със съществуващата дървесна растителност.

Установено е съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-59/17.09.2024 г., т.8 от дневния ред със служебни предложения за корекция и допълване.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3268-(21)/14.10.2024 г. копие от протокола е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх.№САГ16-ГР00-3268-(22)/03.12.2024 г. е представен коригиран проект за ПУП-ИПР на УПИ XXXVI „за лесопарк“ от кв. 119, м. „гр. Банкя“ по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.3435 по КKKP, в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.135, ал.1, във връзка с чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от собственика на поземлен имот с идентификатор 02659.2194.3435 по КKKP на гр. Банкя, попадащ в границите на УПИ XXXVI „за лесопарк“ - предмет на изменението, което се установява от приложените към заявлението документ за собственост и скица от СГKK.

Имотът попада в обхвата на действащия подробен устройствен план на м. „Борова гора“ - зад гарата“, одобрен със заповед № 1555 от 31.08.1963 г. на зам.- председателя на „Държавен комитет по строителство и архитектура“; ЗРКП на м. „гр. Банкя“, одобрен със заповед № 4200 от 26.07.1977г. на председателя на Комитета по архитектура и благоустройство; решение № 155 по протокол № 37 от 28.03.2013 г. на СОС; заповед № РА50-578/14.09.2016 г. на главния архитект на СО 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 (АГKK).

С проекта се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ XXXVI „за лесопарк“ от кв. 119, м. „гр. Банкя“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.3435 по КKKP, за създаване на самостоятелен УПИ XLII-3435 „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“.

Тъй като номер XXXVI се дублира в кв. 119, с настоящия проект се дават последващи номера на остатъчните урегулирани имоти - за лесопарк, съответно XXXVIII и XXXIX.

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 02659.2194.3435 по КKKP 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 по 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 план за застрояване в новообразувания УПИ XLII-3435 „за ЖС“ се предвижда реализиране на жилищна сграда, разположена свободно като начин на застрояване и указана като ниско по характер застрояване, с макс. Нкк=7,00 м. (2 ет.).

ПЗ се одобрява при спазване изискванията за минимални разстояния, съгласно чл. 31, ал. 1, чл. 31, ал. 4 и ал. 5, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретното предназначение на новообразувания УПИ XLII-3435 и предвиденото ново застрояване са допустими в устройствена зона „ЖмЗ“, като показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

Предвид горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 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 заинтересовано лице 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, във връзка с чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5, чл.32, ал.1 от ЗУТ, устройствена зона по т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-59/17.09.2024 г., т.8 от дневния ред,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ XXXVI „за лесопарк“ от кв.119, м.,гр.Банкя“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.3435 по КККР, за образуване на нов УПИ XLII- 3435 „за ЖС“ и остатъчни УПИ XXXVIII „за лесопарк“ и XXXIX „за лесопарк“, кв.119, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“, по кафявите линии, цифри, текст и щрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ XLII-3435 „за ЖС“, кв.119, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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 и дъно.

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 26.06.2025 г., Протокол № 41, точка 20 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-296/2/10.06.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров

