



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 538

на Столичния общински съвет

от 10.07.2025 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация на УПИ I-„за лесопарк“ от кв.123, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.985 по КККР, за образуване на нов самостоятелен УПИ XI-985 „за ЖС“, изменение на прилежащата улична регулация между о.т.554 и о.т.553, м. „гр. Банкя“, за промяна на профила ѝ, план за застрояване за новообразувания УПИ XI-985 „за ЖС“, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ГР00-104/17.01.2023 г. от Николай Нанков и Антония Нанкова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ I-„за лесопарк“ от кв.123, м. „гр. Банкя“, по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2194.985 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР), за образуване на самостоятелен УПИ XI-985 „за ЖС“, като регулационните му граници са в съответствие с границите от кадастрална карта и свързаното с това изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т. 554 и о.т. 553, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

С писмо с вх. № САГ23-ГР00-104-(2)/25.04.2023 г. кметът на район „Банкя“ е изразил становище по мотивираното предложение, че в имота се наблюдава наличие на висока иглолистна растителност, както и че имотът - предмет на разработката попада в устройствена зона „ЖмЗ“ по ОУП на СО, в която не се допуска изсичане на съществуваща висока растителност.

Със заявления с вх. № САГ23-ГР00-104-(5)/05.06.2023 г. и № САГ23-ГР00-104-(9)/25.01.2024 г. са представени геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверени от отдел „БД“ при НАГ-СО на 19.06.2023 г. със забележка „да не се засяга съществуващата растителност“, и ново мотивирано предложение за ПУП - ИПР на УПИ I-„за лесопарк“ от кв. 123, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.985 по КККР, ИПУР между о.т. 554 и о.т. 553, м. „гр. Банкя“ и план за застрояване (ПЗ) за новообразувания УПИ.

Новото мотивирано предложение за ПУП, заедно с документацията по чл.19, ал.4 от ЗУТ са изпратени за становище до кмета на район „Банкя“.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-104-(12)/25.03.2024 г. кметът отново е изразил становище, че в имота се наблюдава наличие на висока иглолистна растителност, както и че имотът - предмет на разработката попада в устройствена зона „ЖмЗ“ по ОУП на СО, в която не се допуска изсичане на съществуваща висока растителност.

Със заявление вх.№ САГ23-ГР00-104-(14)/13.05.2024г. е представено становище с изх. № 110/07.05.2024 г. от „Геозащита“ ЕООД - клон Перник, в което е описано, че имотът не попада в граници на регистриран свлачищен участък и същият не е засегнат от неблагоприятни физико-геоложки явления и процеси.

Със заповед № САГ24-РА53-484/02.07.2024 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проекта за ПУП.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-104-(17)/25.09.2024 г. от районната администрация е удостоверено, че заповедта е съобщена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Със заявление вх.№ САГ23-ГР00-104-(16)/29.08.2024 г. е представен за одобряване проект за ПУП в разрешения обхват, заедно с изходни данни с изх. № ТУ-3784/10.07.2024 г. от „Софийска вода“ АД и съгласуван проект за ПУП; становище на „ЕРМ Запад“ ЕАД от 16.07.2024 г.; геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверени от отдел „БД“ при НАГ-СО на 19.06.2023 г. със забележка „да не се засяга съществуващата растителност“.

Проектът е съгласуван от отделите на НАГ-СО и е разгледан на заседание на ОЕСУТ № ЕС-Г-64/15.10.2024 г., т.35 от дневния ред, със становище за корекция и допълване, като след изпълнението им да се изпрати в районната администрация за съобщаването му на заинтересованите лица.

В изпълнение на становището на ОЕСУТ е представен допълнен проект, който на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ е изпратен в район „Банкя“ за съобщаване.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-104-(22)/24.03.2025 г. кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че настоящият проект е съобщен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ със становище по т.22 от дневния ред от протокол № ЕС-Г-25/20.05.2025 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл. 135, ал. 3, във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Николай Нанков и Антония Нанкова - собственици на ПИ с идентификатор 02659.2194.985 по КKKP, което се установява от приложените документи за собственост и скици от СГKK-гр. София.

Имотът попада в обхвата на ЗРKP на м. „гр. Банкя“, одобрен със заповед № 4200 от 26.07.1977 г. на председателя на Комитета по архитектура и благоустройство при Министерски съвет.

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

С проекта се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I-„за лесопарк“ от кв.123, м. „гр. Банкя“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.985 по КKKP, за образуване на нов самостоятелен УПИ XI-985 „за ЖС“, урегулиран в съответствие с границите на имота по кадастрална карта, и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т.554 и о.т.553, м. „гр. Банкя“, за промяна на профила ѝ.

В останалата си част УПИ I-„за лесопарк“ от кв.123, м. „гр.Банкя“ запазва границите и конкретното си предназначение по действащ подробен устройствен план.

По действащия ОУП на СО/2009 г. имотът-предмет на плана, 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. 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 02659.2194.985 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 „Жм3“ 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 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 и изменена 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 XI-985 „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 XI-985 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 Столичният 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, чл.19, ал.4 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.129, ал.1 и чл.110, ал.1, т.1 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 протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-64/15.10.2024 г. и № ЕС-Г-25/20.05.2025 г., т.35 и т.22 от съответните дневни редове

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ I-„за лесопарк“ от кв.123, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.985 по КККР, за образуване на нов самостоятелен УПИ XI-985 „за ЖС“, урегулиран в съответствие с границите на имота по кадастрална карта, и свързаното с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т.554 и о.т.553, м. „гр.Банкя“, район „Банкя“, по зелените и кафявите линии, цифри, текст, щрихи и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ XI-985 „за ЖС“, кв.123, 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 10.07.2025 г., Протокол № 42, точка 18 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-5298/26.06.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров