



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 685

на Столичния общински съвет

от 10.09.2026 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ от кв.119, по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2194.3177 по КKKP, за образуване на нов УПИ XLIV-3177 „за ЖС“ и нов остатъчен УПИ XLIII-„за лесопарк“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т.299 и о.т.297, за промяна профила на улицата, и между о.т.2176 и о.т.217а, за обособяване на тротоар, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ24-ГР00-1375/17.06.2024 г. от Кръстьо Марков, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XXXVI-„за лесопарк“ от кв.119, м. „гр. Банкя“, по отношение на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 02659.2194.3177 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КKKP), за образуване на нов УПИ с привеждане на регулационните му граници в съответствие с границите на имота по кадастрална карта. В останалата си част УПИ XXXVI-„за лесопарк“ запазва границите и конкретното си предназначение съгласно действащия регулационен план.

Със заповед № САГ24-РА53-680/12.09.2024 г. на вр. и. д. главен архитект на СО е разрешено изработването на проекта за ПУП.

С писмо вх. № САГ24-ГР00-1375-(4)/24.10.2024 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.

Служебно по административната преписка е приложено становище по част „Инженерна геология и хидрогеология“, че към настоящия момент (м. ноември, 2024 г.) в рамките на ПИ с идентификатор 02659.2194.3177 по КKKP не е проявен и регистриран свлачищен процес.

Със заявление вх. № САГ24-ГР00-1375-(5)/17.01.2025 г., в срокът по чл. 135, ал. 8 от ЗУТ е представен за одобряване проект за ПУП-изменение

на план за регулация на УПИ XXXVI-„за лесопарк“ от кв.119, м. „гр. Банкя“, по отношение на поземлен имот с идентификатор 02659.2194.3177 по КKKP, за образуване на нов УПИ XLII-3177 „за ЖС“ и нови остатъчни УПИ XXXVI-„за лесопарк“ и XLV-„за лесопарк“. Изменя се плана за улична регулация между о.т.299 и о.т.297 за промяна профила на улицата и между о.т.217б и о.т.217а, за обособяване на тротоар, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

В изпълнение на изискванията от заповед № САГ24-РА53-680/12.09.2024 г. на вр. и д. главен архитект на СО, с която е разрешено изработването на проекта, са представени изходни данни с вх. № ТУ-6849/12.12.2024 г. на „Софийска вода“ АД, заедно със съгласуван проект.

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

С писмо изх. № САГ24-ГР00-1375-(6)/24.03.2025 г., на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът е изпратен до районната администрация за съобщаването му.

С писмо вх. № САГ24-ГР00-1375-(7)/14.08.2025 г. кметът на район „Банкя“ е удостоверил, че проектът е съобщен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по т.3 от дневния ред от протокол № ЕС-Г-91/30.10.2025 г., със становище за корекция и допълване.

Със заявление вх. № САГ24-ГР00-1375-(9)/01.12.2025 г. е представен прецизиран проект за ПУП-ИПР на УПИ XXXVIII „за лесопарк“, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.3177 по КKKP, за образуване на нов УПИ XLIV-3177 „за ЖС“, нов остатъчни УПИ XXXVIII „за лесопарк“ и УПИ XLIII „за лесопарк“ от кв.119, изменение на план за улична регулация между о.т.299 и о.т.297, за промяна профила на улицата, и между о.т.217б и о.т.217а, за обособяване на тротоар, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

Прецизираният проект е разгледан на заседание на ОЕСУТ по т. 11 от дневния ред от протокол № ЕС-Г-104/16.12.2025 г., със становище за корекция и допълване, и след изпълнение на становището приема проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряване.

В изпълнение на становището на ОЕСУТ, със заявление вх. № САГ24-ГР00-1375-(11)/12.02.2026 г. е представен коригиран проект, в изпълнение решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното: Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от Кръстьо Марков - собственик на ПИ с идентификатор 02659.2194.3177 по КKKP, което се установява от приложенията по

административната преписка документи за собственост, скица, издадена от СГКК-София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Настоящата разработка 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 26.07.1977 г. 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, заповед № РА50-419/07.07.2017 г. на главния архитект на СО, Решение № 284 по Протокол № 34/10.04.2025 г. на СОС и Решение № 489 по Протокол № 41/26.06.2025 г. на СОС.

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 XXXVIII-„за лесопарк“ от кв.119, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.3177 по КKKP, за образуване на нов УПИ XLIV-3177 „за ЖС“, урегулиран в съответствие с границите на имота по кадастрална карта, кв. 119, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

Образува се нов остатъчен УПИ „за лесопарк“, за който се дава нов номер - XLIII, с оглед избягване дублиране на номерата на УПИ в квартала, като същият запазва функционалното си предназначение и останалите си граници по действащ ПУП.

Урегулирането по имотни граници води до изменение на прилежащата улична регулация между о.т.299 и о.т.297, за промяна профила на улицата и между о.т.217б и о.т.217а, за обособяване на тротоар, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

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 02659.2194.3177 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 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 лицето 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.

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.129, ал.1 от ЗУТ, 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.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, устройствена зона по т.7 от Решение № 67 по Протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-91/30.10.2025 г. и № ЕС-Г-104/16.12.2025 г., т.3 и т.11 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация на УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ от кв.119, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.3177 по КККР, за образуване на нов УПИ XLIV-3177 „за ЖС“, урегулиран в съответствие с границите на имота по кадастрална карта, образуване на нов остатъчен УПИ XLIII-„за лесопарк“, и свързаното и с това изменение на прилежащата улична регулация между о.т.299 и о.т.297, за промяна профила на улицата и между о.т.217б и о.т.217а, за обособяване на тротоар, 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 „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 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 10.09.2026 г., Протокол № 68, точка 20 от дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-7081/05.08.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров

