



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

линка: viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО

25.3.2025 г.



X САГ19-ГР00-1827-[29]/25....
РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
[nag.sofia.bg](mailto:office@sofia-agk.com), office@sofia-agk.com

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: 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 КККР на гр. Баня, 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. Баня“, район „Баня“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С писмо с изх. № САГ19-ГР00-1827-(27)/18.10.2024 г. в Столичен общински съвет е представен за разглеждане доклад, регистриран с вх. № СОА24-ВК66-9153/ 20.10.2024 г. относно одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XXXVI-„за лесопарк“ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КККР на гр. Баня, 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. Баня“, район „Баня“.

С писмо с вх. № САГ19-ГР00-1827-(28)/12.02.2025 г. от СОС, цитираният доклад е върнат в НАГ за препотвърждаване.

В тази връзка, на основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и заповед № СОА25-РД09-1193/ 03.02.2025 г. на Кмета на СО приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС актуализиран доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ XXXVI-„за лесопарк“ в обхвата на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КККР на гр. Баня, за създаване на нов УПИ XL-1325 „за ЖС“ и свързаното с това

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план - Проект за ИПР - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате

линка: viber://pa?uri=so_nag

образуване на остатъчни УПИ XXXVIII-„за лесопарк“ и УПИ XXXIX-„за лесопарк“, кв. 119, м. „гр. Банкя“, район „Банкя“.

В обхвата на плана не попадат имоти - общинска собственост.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план.
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-58/07.09.2022 г., т. 15 от дневния ред.



Доклад 1827 .docx

1.



ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ 1827.docx

2.



ИПР.pdf

3.

4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-58/07.09.2022 г.](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=T_dzNtbycNw=

ВНОСИТЕЛ:

25.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Вр.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план - Проект за ИПР - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

линка: viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате

25.3.2025 г.

X **АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ**

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова - Директор дирекция „ПНО“

арх. Димитър Токов - Вр.И.Д. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Александра Ливадкина-мл. експерт в отдел „УП“

Мария Механджиева - гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план - Проект за ИПР - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,
nag.sofia.bg, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ –
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Стефан Аспарухов – вр.и.д. главен архитект на СО и директор
на дирекция „Териториално планиране“

ОТНОСНО: 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“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

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 КККР 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 КККР.

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 № РВН23-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 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 кадастр (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

номерираща 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 отреджване 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“ (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 02659.2194.1325 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 отреджа 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 административнопроизводствените 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“.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и 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, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

25.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Вр.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова – Директор дирекция „П
арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Александра Ливадкина-мл. експерт в отдел „УП“
Мария Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от 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 КККР 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“.

Мотиви: 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 КККР 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 КККР, 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 КККР 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 КККР.

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 № РВН23-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 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Емилия Михова-Еллис - като собственик на ПИ с идентификатор 02659.2194.1325 по КKKP, което се установява от представения документ за собственост и скица, издадена от СГKK-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 (АГKK).

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 КKKP 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“ (Жм3), съгласно т. 7 от Приложениято към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. 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 02659.2194.1325 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 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“.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и 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 КККР 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 шрихи, 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 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Дирекция „ГППНКН“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“



Възстановим подпис

X Мария Механджиева

ГЛАВЕН ЮРИСКОНСУЛТ
"ГППНКН"

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“

арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Александра Ливадкина-мл. експерт в отдел „УП“

Мария Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“