



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

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

10.6.2025 г.

X САГ16-ГР00-3268-[27]/10....

РЕГ. НОМЕР



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

ДО

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план – 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“ от кв. 119, м. „гр. Банкя“, и план за застрояване за нов УПИ XLII-3435 „за ЖС“, район „Банкя“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

С писмо с изх. № САГ16-ГР00-3268-[23]/13.01.2025 г. в Столичен общински съвет е представен за разглеждане доклад, регистриран с вх. № СОА25-ВК66-296/13.01.2025 г. относно одобряване на проект за подробен устройствен план – 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“ от кв. 119, м. „гр. Банкя“, и план за застрояване за нов УПИ XLII-3435 „за ЖС“, район „Банкя“.

С писмо с вх. № САГ16-ГР00-3268-[24]/11.02.2025 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., изменена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на Кмета на СО, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС актуализиран доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – 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“ от

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

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител –

Проект на подробен устройствен план – ПУП-ИПР и ПЗ– 4 броя оригинали, 2 броя цветни копия 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

кв. 119, м. „гр. Банкя“, и план за застрояване за нов УПИ XLII-3435 „за ЖС“, район „Банкя“.

Във връзка с текущото разпределение на внесените доклади за разглеждане от постоянните комисии към Столичния общински съвет, Ви информирам, че част от проектите за подробни устройствени планове, внесени с доклад от главния архитект на Столична община, вече са били обсъждани в съответните комисии при предходни внасяния. По тях са дадени положителни становища, като не е настъпила промяна в съдържанието на материалите, с изключение на отделни случаи, при които са направени технически редакции, свързани единствено с промени в името на вносителя.

С оглед избягване на повторно разглеждане на идентични материали, предлагам да бъде извършена проверка на **настоящия доклад**, както и на **всички други случаи**, при които:

- няма съдържателни изменения,
- са получени положителни становища от съответните комисии, и
- направените корекции се отнасят единствено до името на вносителя,

с цел **да не бъдат включвани повторно в дневния ред на постоянните комисии**, освен ако не е предвидено друго с изрично решение на СОС.

Предложението има за цел да улесни и ускори придвижването на административните процедури по издаване на съответните административни актове, с оглед по-ефективното административно обслужване на гражданите.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект за ПУП – ИПР и ПЗ
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-59/17.09.2024 г., т. 8



Доклад - 3268 -
кор.docx



ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ.docx



ИПР И ПЗ.pdf

1.



ИПР.pdf

2.

3.

4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-59/17.09.2024г.](#)

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=3LVZTSTFI_Q=

ВНОСИТЕЛ:

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

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител –

Проект на подробен устройствен план – ПУП-ИПР и ПЗ– 4 броя оригинали, 2 броя цветни копия 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

10.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов - Директор на дирекция „ТГ

Милена Иванова - Директор дирекция „ПНО“

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

Изготвили чрез АИСНАГ:

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

арх. Стела Тодорова - главен експерт в отдел „УП“

Мария Механджиева - гл. юриконсулт 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 – ПУП-ИПР и ПЗ– 4 броя оригинали, 2 броя цветни копия 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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова– главен архитект на СО

ОТНОСНО: 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 КККР, 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“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

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 ХХ „за лесопарк“, за създаване на нов УПИ XV-1327 „за ЖС“ по границите на ПИ с идентификатор 02659.2194.1327(стар) по КККР 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 ХХ „за лесопарк“ за образуване на нови УПИ ХХ „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 1бр. 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 КKKP.

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 ССПKKP.

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 за 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 от, 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 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“; ЗРKP 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 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“ (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 02659.2194.3435 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 „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 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 новообразувания УПИ XLII-3435 и предвиденото ново застрояване са допустими в устройствена зона „Жм3“, 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“.

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 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, заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г., изменена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на Кмета на СО, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

10.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“
Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“

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

Изготвили чрез АИСНАГ:

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

арх. Стела Тодорова – гл. експерт в отдел „УП“

Мария Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacyouncil.bg,
http://www.sofiacyouncil.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“ 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“ от кв. 119, м. „гр. Банкя“ и план за застрояване за нов УПИ XLII-3435 „за ЖС“, район „Банкя“.

Мотиви: 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 КККР 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 1бр. 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 КKKP.

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 ССПKKP.

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 за 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 от, 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 КККР, 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 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от собственика на поземлен имот с идентификатор 02659.2194.3435 по КККР 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 СГКК.

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 26.07.1977 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 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 (АГКК).

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 КККР, 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“ (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 02659.2194.3435 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 „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 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 новообразувания УПИ XLII-3435 и предвиденото ново застрояване са допустими в устройствена зона „Жм3“, 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“.

Правно 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

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 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

13.5.2025

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Богдана Панайотова – главен архитект на
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“
арх. Стела Тодорова – главен експерт в отдел „УП“
Мария Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“