



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](#)

26.6.2025 г.

X САГ23-ГР00-104-[23]/26.0...

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 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“;

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС), приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за 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“.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект за ПУП – ИПР и ПЗ
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-25/20.05.2025 г., т. 22

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



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



ДОКЛАД104.docx



ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ.docx



ИПР.pdf

1.



ИПР И ПЗ.pdf

2.

3.

4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-25/20.05.2025 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=LMrFz6nLzXQ=>

ВНОСИТЕЛ:

26.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – директор на дирекция „ТП“

Милена Иванова – директор дирекция „ПНО“

урб. Беата Цонева – 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“

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 на УПИ I-„за лесопарк“ от кв. 123, по отношение на ПИ с идентификатор 02659.2194.985 по КKKP, 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“;

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

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 (КKKP), 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 „Жм3“ 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 КKKP, 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 „Жм3“ по ОУП на СО, в която не се допуска изсичане на съществуваща висока растителност.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-104-(14)/13.05.2024 г. 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 Приложениято 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 новообразувания УПИ XI-985 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 Столичния 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. 129, ал. 1 и чл. 110, ал. 1, т. 1 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 дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да

вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

26.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – директор на дирекция „ТП“

Милена Иванова – директор дирекция „ПНО“

урб. Беата Цонева – 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@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 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“;

Мотиви: 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 „Жм3“ 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 „Жм3“ по ОУП на СО, в която не се допуска изсичане на съществуваща висока растителност.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-104-(14)/13.05.2024 г. 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 КККР, което се установява от приложените документи за собственост и скици от СГКК-гр. София.

Имотът попада в обхвата на ЗРКП 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 АГКК.

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 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 Столичния 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. 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 дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ 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 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“

3.6.2025

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Signed by: Milena Vasileva Stoykova - Ivanov.

Съгласували чрез АИСНАГ:
арх. Богдана Панайотова – главен архитект на СО

арх. Стефан Аспарухов – директор на дирекция „ТП“
урб. Беата Цонева– 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“