



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 387

на Столичния общински съвет

от 28.05.2026 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 68134.4324.4506 и 68134.4324.4505 по КККР с цел образуване на нов УПИ XXV-4506,4505 „за ЖС“ в кв.19а и изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.23б до о.т.23в, м. „в.з.Люлин“, Район „Овча купел“ на Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-342/14.02.2022г. от Галя Петрова и Петьо Петров, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот с идентификатор по КК и КР 68134.4324.4505 и 68134.4324.4506 за създаване на нов УПИ с предназначение „за ЖС“, кв.19а и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т.23б и о.т.23в, м. „в.з. Люлин“, Район „Овча купел“-СО.

Към заявлението са приложени: касов бон за платена такса за административна процедура за разрешаване на ПУП; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 52, том II, рег. № 2433, дело № 155 от 2019 г.; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №46, том II, рег.№2718, дело № 156/2018г.; скица № 15-119951-12.02.2019 г. за поземлен имот с идентификатор 68134.4324.4505, издадена от СГКК - гр.София; скица № 15-568867-01.07.2020г. за поземлен имот с идентификатор 68134.4324.4506, издадена от СГКК гр. София; задание за изработване на ПУП; мотивирано предложение за ПРЗ и ИПУР; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са предоставени за становище по отдели: „Устройствено планиране“, „Геодезически и кадастрални дейности“, „Благоустройствени дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Вилна зона“ (Жв), съгласно т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

При извършена служебна проверка се установи, че със заповед № РА50-145/11.02.2022г. на главния архитект на СО е допусната устройствена процедура за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 68134.4324.306 и изменение на плана за улична регулация при о.т.23а и о.т.23б, план за улична регулация (ПУР) за създаване на нова задънена улица от о.т.150 /нова/ - о.т.151 /нова/ до о.т.152 /нова/, като с това се засяга северната граница на ПИ с идентификатор 68134.4324.4505, което е наложило настоящата устройствена процедура да се съобрази.

Издадена е заповед № РА50-398/20.04.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план в териториален обхват - ПИ с идентификатори 68134.4324.4505 и 68134.4324.4506 и улица между о.т.23б и о.т.23в, кв.19а, м. „в.з. Люлин“, Район „Овча купел“. По заповедта за разрешаване са изпълнени процедурите по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-342-[2]/2022г. е внесен за одобряване проект за ПУП-ПРЗ и ИПУР - текстова, графична част на недеформируема основа и цифров модел за ПИ с идентификатори 68134.4324.4506 и 68134.4324.4505 в кв.19а, м. „Вилна зона-Люлин“, Район „Овча купел“-СО.

Към заявлението са приложени: документ за платена такса за административна услуга; пълномощно; скица за поземлени имоти с идентификатори 68134.4324.4506 и 68134.4324.4505, издадена от СГКК-София, документи за собственост; проект за ПУП; становище от РИОСВ с изх. № 20581-12086/22.11.2023 г., изходни данни и съгласуван проект със „Софийска вода“ АД от ТУ-6557/19.11.2022г.; „ЕРМ-Запад“ ЕАД с изх. № 10.020 от 28.03.2023 г., декларация за липса на дървесна растителност, заверена от отдел „БД“ на 20.01.2025г.

Със заявление с вх. №САГ22-ГР00-342-[6]/2022г. е внесен коригиран проект за ПУП.

Проектът за ПУП-ПРЗ и ИПУР е изпратен на кмета на Район „Овча купел“ за съобщаване на заинтересованите лица, по реда на чл.128, ал.3, във връзка с чл.131 от ЗУТ, като с писмо изх. № РОК22-ВК08-507-[4]/09.01.2025 г. кметът на Район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.3 от ЗУТ и в законоустановения срок за обжалване не са постъпили възражения.

Със заявления с вх. № САГ22-ГР00-342-[10]/12.03.2025 г. и вх. № САГ22-ГР00-342-[11]/02.02.2026г. са представени нотариално заверен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ и удостоверение № 25-71985-04.03.2025г. за приемане на проекта на основание чл.65, ал.5 от НССПККР.

По проекта за ПУП и приложените документи към него са изразени положителни становища от дирекциите в НАГ-СО.

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-12/25.03.2025г., т.13 ОЕСУТ е приел проекта, като след отстраняване на служебните предложения предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП-ПРЗ е направено чрез пълномощник - Бойко Кермекчиев, представляващ заинтересованите лица по смисъла на чл.131, ал.1, във връзка с ал.2, т.1 от ЗУТ, като собственици на ПИ с идентификатори по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) 68134.4324.4506 и 68134.4324.4505, кв.19а, м. „в.з. Люлин“, Район „Овча купел“, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК.

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, одобрено е задание и е разрешено изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Действащият подробен устройствен план за територията е ПРЗ и ПУР за м. „в.з. Люлин“, нов кв.19а, УПИ I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII и IX, одобрен със заповед № РД-09-50-1132/31.10.2005 г. на главния архитект на София и ПРЗ за кв.19а, одобрен със Заповед № РД-09-50-229/25.02.2008г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-74/20.10.2009г. на изпълнителния директор на АГКК.

Планът за регулация е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Видно от проекта за ПР се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4324.4506 и 68134.4324.4505 по КККР в нов УПИ XXV-4506,4505 „за ЖС“ по имотни граници, без частта от имот 68134.4324.4505 предвидена за бъдещо урегулиране и изменение на плана за улична регулация между о.т.23б до о.т.23в, във връзка с привеждането на новия УПИ по имотни граници.

Основание за одобряване на проект за ПР е нормата на чл.17, ал.2, т.3 от ЗУТ. За новообразувания УПИ е представен нотариално заверен предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ, тъй като имотите са собственост на различни лица.

Предназначението на новия УПИ е „за ЖС“, което съответства на устройствена зона „Вилна зона“ (Жв).

Предвид горното, проекта за ПУП не противоречат на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица се осигурява по действащата и чрез изменение на уличната регулация между о.т.23б и о.т.23в за частичното ѝ привеждане по имотните граници на ПИ 68134.4324.4506, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Предвид горното за одобряване на ПУП - ИПУР е налице основание по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

С проекта за ПЗ се предвижда изграждане на една, свободностояща сграда, ниска като характер, на два етажа, с к.б. ≤ 8.50 м. в новообразувания УПИ.

Застрояването е съобразено с нормите на чл.34 от ЗУТ относно отстоянието до странична регулация и дъно и чл.32 от ЗУТ за разстоянието през улица. С проекта не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

За водоснабдяването на новообразувания УПИ XXV-4505, 4506 се предвижда сондажен кладенец, разположен в границата на поземлените имоти, а отпадните и битови води ще се отводняват във водоплътна изгребна яма, съгласно чл.87, ал.1 от ЗУТ, тъй като за частта от територията, в която попадат поземлените имоти няма разработени план - схеми на техническата инфраструктура.

Проектът за ПУП е съгласуван с „ЕРМ Запад“ ЕАД № 10.020 от 28.03.2023г., „Софийска вода“ АД и изходни данни под № ТУ-6557/19.11.2022г.

Представено е становище от директора на РИОСВ, гр.София с изх. № 20581-12086/22.11.2023г., с което е удостоверено, че не е необходимо провеждане на процедури по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

В изпълнение изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на съществуваща растителност, заверена от отдел „БД“ на 20.01.2025 г.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижим имот - собственост на физическо лице за изграждане на улица - публична общинска собственост - основание по чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и 7 от ЗОС, чл.129, ал.1 от ЗУТ, чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.14, ал.3 и ал.4 от ЗУТ, чл.15, ал.3 от ЗУТ, чл.17, ал.2, т.3 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ, чл.34 от ЗУТ, чл.32 от ЗУТ, чл.87, ал.1 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ,

чл.108, ал.2, изр.2 от ЗУТ, устройствена категория по т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и Решение на СОС № 67 по Протокол №70/14.02.2019 г., протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-12/25.03.2025 г., т.13

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. „в.з. Люлин“, кв.19а за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.4324.4506 и 68134.4324.4505 по КККР на Район „Овча купел“ в нов УПИ XXV-4506,4505 „за ЖС“ в кв.19а и изменение на план за улична регулация от о.т.23б до о.т.23в, м. „в.з. Люлин“ по сините и червени, зелените и кафяви, линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ XXV-4506,4505 „за ЖС“, кв.19а, м. „в.з.Люлин“, Район „Овча купел“, 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 или сгради, включително през улица.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

На основание чл.15, ал.7 от ЗУТ строителството в нов УПИ XXV-4506,4505 „за ЖС“ в кв.19а, чиито граници се променят с плана за регулация, се разрешава след представяне на окончателен договор по чл.15, ал.3 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 съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Овча купел“ адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда 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 28.05.2026 г., Протокол № 62, точка 7 от

дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-3378/21.04.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров