



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 390

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 урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР и създаване на нови УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв.2, план за улична регулация (ПУР) за улица от о.т.42 до о.т.66 (нова) и от о.т.65 до о.т.67, изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за заличаване на УПИ I-„за озел. и ТП“ и УПИ II-общ., кв.3 и приобщаването им към нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна на задънена улица с обръщач от о.т.41 до о.т.42 и свързването и с новопредвидена улица до о.т.66 (нова), м. „Манилов дол“ и план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“, Район „Овча купел“ на СО.

В направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ18-ГР00-2285/23.10.2018г. от „АРХИТРОН“ ЕООД чрез упълномощено лице Башир Ал-Адими, с искане за даване на разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП)-план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР за създаване на нови УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв.2, план за улична регулация (ПУР) за улица от о.т.42 до о.т.66 и от о.т.65 до о.т.67, изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) за заличаване на УПИ I-„за озеленяване и ТП“ и УПИ II-общ., кв.3 и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна на задънена улица от о.т.41 до о.т.42, м. „Манилов дол“ и план-схема по чл.108 от ЗУТ за част „Водоснабдяване“, Район „Овча купел“ на СО.

Към заявлението са приложени: нотариален акт № 156, том LXXI, рег. № 29746, дело № 23461 от 25.06.2013г. нотариален акт № 112, том LXXXII, рег. 36777, дело 26088 от 08.06.2018г., скица за ПИ с идентификатор 68134.4380.23 по КККР издадена от СГКК - гр.София; мотивирано предложение за изменение на ПУП, пълномощно, документ за платена административна такса.

Със заявления с вх. № САГ18-ГР00-2285-[1]/23.01.2019г.; САГ18-ГР00-2285-[2]/12.04.2019г.; САГ18-ГР00-2285-[3]/03.06.2019г.; САГ18-ГР00-2285-[4]/21.06.2019г. допълнително са внесени от заявителя коригирани мотивирани предложения.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[7]/24.10.2018г. е поискано становище от кмета на Район „Овча купел“-СО.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-2285-[9]/04.11.2019г. от временно изпълняващ длъжността кмет на Район „Овча купел“-СО е отговорено, че в поземления имот има съществуваща средновисока дървесна растителност и следва да се представят геодезическо заснемане и експертна оценка, като не е посочено изрично, че има растителност, която следва да се запази, както и че мероприятиято по озеленяване е изпълнено.

Мотивираното предложение и приложените документи са предоставени за становище от отделите към НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности-КТ и ИМ“ и „Правно-нормативно обслужване“.

Издадена е заповед № РА50-901/28.11.2019г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за ПУП-ПРЗ, ПУР, ИПРЗ и ИПУР в териториален обхват ПИ с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, УПИ I-, за озеленяване и трафопост“ и УПИ II общ., кв.3, м. „Манилов дол“, Район „Овча купел“; задънена улица при о.т.42 за продължаването ѝ до о.т.66 /нова/ и нова улица по о.т.65 до о.т.67.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[10]/02.12.2019г. заповедта е изпратена до кмета на Район „Овча купел“-СО за извършване на процедурите по чл.124б, ал.2 от ЗУТ, с копие до заявителя за сведение и изпълнение.

С писма вх. № САГ18-ГР00-2285-[11]/08.07.2020г. и вх. № САГ18-ГР00-2285-[12]/13.07.2020г. е изпратено Решение № СО-16-ЕО/2020г. на директора на РИОСВ-гр.София, с което е решено да не се извършва екологична оценка на проекта за ПУП за поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2285-[13]/13.08.2020г. от заявителя е внесен за одобряване проект за ПУП-ПРЗ, ПУР, ИПРЗ и ИПУР за кв.2 и кв.3, м. „Манилов дол“, Район „Овча купел“-СО - текстова, графична част и магнитен носител, скица на имота и документи за собственост.

Представени са съгласуване със „Софийска вода“ АД под № ТУ-84/08.01.2020 г. и изходни данни; от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 142/27.01.2020 г., писмо изх. № 5223-2489/11.05.2020 г. на РИОСВ-София; писмо изх.№10-29/1/30.06.2020г. на СРЗИ, с което се изразява положително становище по представения проект за ПУП.

В писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[15]/24.11.2020 г. заявителят е уведомен, че следва да се изпълнят изискванията, описани в заповедта за разрешаване и да се докаже водоснабдяване и отводняване на имота.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2285-[16]/06.12.2021г. от заявителя е внесен коригиран проект за ПУП и план-схема по чл.108 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“, съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище с изх. № ТУ-4651/22.11.2021г.

С писма с изх. № САГ18-ГР00-2285-[19]-[20]/04.08.2022г. проектът за ПУП и план-схемата по част „ВиК“ са изпратени до главния редактор на „Държавен вестник“ и до кмета на Район „Овча купел“-СО за обнародване и съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.1 от ЗУТ във връзка с чл.131 от ЗУТ.

С писмо изх. № РОК22-ВК08-918-[1]/16.01.2023 г., вх. № в НАГ САГ18-ГР00-2285-[21]/17.01.2023г. кметът на Район „Овча купел“-СО е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.1 от ЗУТ, обявлението за изработения проект и план-схемата по част „ВиК“ са публикувани в „Държавен вестник“, бр. № 65/12.08.2022г. и са приложени доказателства във връзка със съобщаването, като в законоустановения срок по чл.128, ал.5 от ЗУТ не са постъпили възражения.

Проектът и план-схемата по чл.108 от ЗУТ са разгледани на заседание на РЕСУТ по протокол №35/13.09.2022г. РЕСУТ дава становище, че предвид теренните особености, счита за целесъобразно за намиращото се в непосредствена близост дере да се изследва възможността за оттичане по протежение на улицата.

По проекта за ПУП са изразени становища от дирекциите в НАГ.

Установено е съответствие на данните от приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на Столична община.

Проектът за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-5/31.01.2023 г. по т.3 ОЕСУТ е взел решение, че приема проекта и след изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[22]/21.02.2023г. копие от протокола е изпратен до възложителя за сведение и изпълнение на служебните предложения.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2285-[23]/24.07.2023г. са внесени удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/2016г. на МРРБ под № 25-205356/17.07.2023г.; експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверени от отдел „БД“ на 16.11.2023г. със становище дървета № 1,3 ÷ 10 да се компенсират 1:1.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2285-[24]/29.11.2023г. са внесени допълнени чертежи на проекта за ПУП, в изпълнение на служебните предложения по решението на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[25]/14.02.2024г. до Столичен общински съвет са изпратени доклад и проект за решение за одобряване на проекта за ПУП.

С писмо изх. № СОА24-ВК66-4212-/1/21.06.2024г. от Столичен общински съвет (на вх. № САГ18-ГР00-2285-[27]/21.06.2024г. в НАГ) е изпратено Решение № 224 по Протокол № 13/13.06.2024г. на СОС, решението на което е „Не приема доклада с предложения проект за решение“, без да са приложени мотиви.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-2285-[28]/23.06.2024г. копие от Решение № 224 по протокол № 13/13.06.2024г. на СОС е изпратено до заявителя за сведение.

Със заявления с вх. № САГ18-ГР00-2285-[29]-[30]/05.08.2025г. /08.08.2025г. заявителя е пожелал проекта за ПУП отново да бъде внесен в Столичен общински съвет за преразглеждане.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното: Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от „АРХИТРОН“ ЕООД като заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ - собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, м. „Манилов дол“, Район „Овча купел“-СО, което се установява от представените по преписката документ за собственост и скица от СГКК-София.

Подробният устройствен план в обхвата на разработката е одобрен със Заповед № РД-09-50-161/29.03.2000 г. на главен архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-54/30.08.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

Съгласно §31 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО (ДВ, брой № 31/10.04.2018 г.) е променена административната граница между Район „Люлин“ и Район „Овча купел“, като настоящата разработка попада в обхвата на Район „Овча купел“.

Съгласно ОУП на Столична община имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Предвид горното с проекта е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, като се създават нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ в кв.2 и нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ в кв.3, с изключение на частта от ПИ, попадащо под новопредвидената улица, а УПИ I-„за озеленяване и трафопост“ и УПИ II-общ. от кв.3 се заличават и се приобщават към нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3.

Основание за одобряване на ПР е нормата на чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, във връзка с чл.17, ал.2, т.1 от ЗУТ и основанието по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и чл.134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ относно заличаването на УПИ

I-„за озеленяване и трафопост“ и УПИ II-общ. от кв.3, както и нормата на §28, ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ, с оглед спазване на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, е предвидено да се осигури по нова улица от о.т.65 до о.т.67 и чрез изменение на съществуващата улица-тупик чрез заличаване на о.т.42 и свързването ѝ с новопроектираната улица до о.т.66.

За одобряване на ИПУР е нормата на чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ.

С проекта за ПЗ за нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 се предвижда изграждане на пет групи от нискоетажни като характер жилищни сгради с три и четири тела на 3 етажа, с максимална кота корниз до 10м, с водоплътни изгребни ями за битовите отпадъчни води, съгласно чл.87, ал.1 от ЗУТ.

За нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв.2 се предвижда изграждане на една група от нискоетажни като характер жилищни сгради на 3 етажа, с максимална кота корниз до 10м, с водоплътна изгребна яма за битовите отпадъчни води, съгласно чл.87, ал.1 от ЗУТ.

В границите на новите УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и УПИ XXII-23 от кв.2 са предвидени подземни гаражи за спазване разпоредбата на чл.43, ал.1 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл.31, ал.1, т.1 от ЗУТ за спазване на разстоянията от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ, чл.32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на УПИ и чл.33 от ЗУТ по отношение на разстоянията между сградите в нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“.

Проектът е изработен и при спазване изискванията на чл.31, ал.4 и ал.5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничната регулационна граница на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица и дъно.

Проектът е съгласуван със „Софийска вода“ АД под № ТУ-84/08.01.2020 г. и изходни данни; от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 142/27.01.2020 г., писмо изх. № 5223-2489/11.05.2020 г. на РИОСВ-София; писмо изх. № 10-29/1/30.06.2020 г. на СРЗИ, с което се изразява положително становище по представения проект за ПУП.

Представено е удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/2016г. на МРРБ, под № 25-205356/17.07.2023 г. и Решение № СО-16-ЕО/2020г. на директора на РИОСВ - гр.София, с което е решено да не се извършва екологична оценка на проекта за ПУП за поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР.

В изпълнение на изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО са представени експертна оценка и геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност, заверени от отдел „БД“ на 16.11.2023г. със становище дървета № 1, 3 ÷10 да се компенсират 1:1.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта-сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на всички заинтересовани лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ.

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

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

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

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/юридическо 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 Закона за общинската собственост, чл.110, ал.1, т.1, във връзка с чл.17, ал.2, т.1 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.32 и чл.33 от ЗУТ, чл.43, ал.1 от ЗУТ, чл.87, ал.1, във връзка с чл.47, ал.2 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.2 и 5 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ, §28, ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, устройствена категория по т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-5/31.01.2023 г., т.3

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация в м. „Манилов дол“ за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.4380.23 по КККР, като се създават нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв.2, което води до изменение на плана за регулация за заличаване на УПИ I-, „за озел. и ТП“ и УПИ II-общ. от кв.3, Район „Овча купел“-СО по червените, сини,

зелени и кафяви линии, цифри, букви, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация на задънена улица от о.т.41 до о.т.42 за продължението и в нова улица от о.т.41 до о.т.66 /нова/ и план за улична регулация от о.т.65 /нова/ до о.т.67/нова/ по кафявите, червени и сини линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване като се предвижда да отпадне на застрояването в УПИ I-„за озел. и ТП“ и УПИ II-общ., кв.3 и план за застрояване на нов УПИ XXV-23 „за ЖС и ТП“ от кв.3 и нов УПИ XXII-23 „за ЖС“ от кв.2, м. „Манилов дол“, Район „Овча купел“-СО, по червените линии, цифри и текст, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схема по чл.108 от ЗУТ за част „Водоснабдяване“, м. „Манилов дол“, Район „Овча купел“ на СО.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община 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 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 10 от дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-3383/21.04.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров