



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 416

на Столичния общински съвет

от 12.06.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на плана за регулация (ИПР) за УПИ I-, за спортен комплекс и хотел“ от кв.46, за образуване на нови УПИ ХХІХ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХІ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХІІ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХІІІ-2554 „за ЖС“ и ХХХV-2554 „за ЖС“, за ПИ с идентификатор 68134.4141.2554 от кв.46, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за осигуряване на транспортен достъп до новообразуваните УПИ, като се разширява и удължава задънена улица от о.т.148а през о.т.148б (нова) до о.т.148в с предвиден обръщач, план за застрояване (ПЗ) за нови УПИ ХХІХ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХІ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХІІ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХІІІ-2554 „за ЖС“ и ХХХV-2554 „за ЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.4141.2554 от кв.46 и план-схема по чл.108 от ЗУТ по част „ВиК“, м., „Суходол“, район „Овча купел“ на Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ16-ГР00-880/11.02.2016г. от Станка Божилова, собственик на идеални части от ПИ с идентификатор по кадастрална карта и кадастрални регистри № 68134.4141.867, с искане за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-, за спортен комплекс и хотел“, образуване на нови УПИ „за ЖС“ в рамките на ПИ с идентификатор 68134.4141.867 по КККР на район „Овча купел“, кв. 46, м. „кв. Суходол“, район „Овча купел“-СО.

Към заявлението са приложени: нотариален акт № 57, том I, рег. № 1343, дело № 66 от 2000 г.; мотивирано предложение за изменение на план за регулация - текстова и графична част и скица № 15-50635-04.02.2016г. за поземлен имот с идентификатор № 68134.4141.867, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-880-[1]/08.03.2016г. заявителят е уведомен, че е необходимо да представи и мотивирано предложение за

изменение на плана за застрояване на УПИ I-„за спортен комплекс и хотел“.

С писмо вх.№САГ16-ГР00-880-[2]/07.06.2016г. са внесени допълнителни документи-мотивирано предложение за изменение на плана за застрояване на кв.46 и копия от предходни частични изменения за горния квартал.

Искането за изменение на плана за регулация и по-късно допълнено, с искане за изменение и на плана за застрояване са разгледани от отделите на НАГ-СО, дадени са становища и са разгледани и от ОЕСУТ. С протокол № ЕС-Г-61/09.08.2016г., т.4 ОЕСУТ е решил, че не приема мотивираното предложение, като е изискал то да се преработи, съгласно чл.108, ал.5 от ЗУТ, като се премахне единият „тупик“.

С писмо изх.№САГ16-ГР00-880-[3]/13.09.2016г. копие от протокола на ОЕСУТ е изпратено до заявителя за сведение и изпълнение.

С писмо вх.№САГ-16-ГР00-880-[4]/20.10.2016г. е внесено коригирано мотивирано предложение за изменение на плана за застрояване, с което е премахната едната улица.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-880-[5]/31.10.2016 г. заявителят е уведомен, че е необходимо да бъде представено мотивирано предложение, с което новопредвидената задънена улица да не засяга имоти, чужда собственост, съгласно чл. 81, ал. 4 от ЗУТ.

С последващо писмо с вх. № САГ16-ГР00-880-[6]/23.11.2016 г. от заявителя са внесени нови коригирани мотивирани предложения-ИПРЗ и ПЗ.

Административната преписка и допълнително внесените документи отново са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като с протокол № ЕС-Г-92/06.12.2016г., т.3 е взето решение: „След изпълнение на чл.134, ал.8 от ЗУТ да бъде предложено на главния архитект на СО да издаде заповед за разрешаване на устройствена процедура, при спазване изискванията на отделите в НАГ.“

Копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на заявителя с писмо изх. № САГ16-ГР00-880-[7]/14.12.2016 г. за сведение и изпълнение.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-880-[8]/06.04.2017 г. от заявителя е внесено копие на мотивирано предложение, в изпълнение на т. 4 по протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-92/06.12.2016г., становище на район „Овча купел" СО и същият е поискал да му бъдат указани последващи действия за продължаване на административната процедура. Към заявлението е приложен нотариален акт №143, том VI, дело № 3708/1998г. и заявление от Надя Асенова Попункьова.

С ново заявление вх.№ САГ16-ГР00-880-[9]/19.06.2017 г. е внесено последващо мотивирано предложение за ИПРЗ, комбинирана скица и удостоверение за идентичност на имена на Надя Асенова Попункьова с Надя Асенова Станоева.

Действащият цялостен подробен устройствен план за територията е одобрен със Заповед № 106/07.08.1989 г. на Председател на ИК на ОБНС "Овча купел". За територията са одобрени - ЧИЗРП, одобрено със заповед № РД-09-50-550/20.10.1997г. на главен архитект на София; ИПРЗ за кв. 46, одобрено със заповед № РД-09-50-995/04.10.2005г. на главен архитект на София.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-19/29.03.2010г. на изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС, имотът попада в урбанизирана територия - в устройствена зона: "Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" („Жм").

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са разгледани от отделите в НАГ-СО със становища.

Издадена е заповед № РА50-748/09.11.2017г. на главния архитект на Столична община, с която е одобрено задание и е разрешено изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП)-изменение на план за регулация и застрояване и план за застрояване в териториален обхват: УПИ I-, „за спортен комплекс и хотел", поземлен имот с идентификатор 68134.4141.867 по КKKP за образуване на нови УПИ, с предназначение „за ЖС“ и нова задънена улица от о.т.148г-о.т.148б до о.т.148а, м. „кв.Суходол“, район „Овча купел“-СО.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-880-[10]/10.11.2017г. заповедта е изпратена до кмета на район „Овча купел“ и до заявителите за сведение и изпълнение.

Със заявление с вх. № САГ16-ГР00-880-[11]/16.04.2018г. е внесено геодезическо заснемане и декларация за липса на дървесна растителност, заверени от отдел „Благоустройствени дейности“ на 09.05.2018 г.

Със заявление вх.№САГ16-ГР00-880-[13]/18.07.2018г. за одобряване на проект за ПУП са внесени проект за ПУП-ИПРЗ на УПИ I-, „за спортен комплекс и хотел" и създаване на нови УПИ за ПИ с идентификатор 68134.4141.867 в кв.46, план за застрояване на новообразуваните УПИ и изменение на плана за улична регулация за създаване на задънена улица за обслужване на новите УПИ в м. „кв. Суходол“, район Овча купел.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-880-[14]/14.02.2019г. е представен нов коригиран проект за ПУП-ИПРЗ и ПЗ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-880-[15]/26.08.2019г. на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът ПУП - ИПРЗ и ПЗ е изпратен до кмета на район „Овча купел“ за съобщаване на заинтересованите лица, съгласно чл.131 от ЗУТ.

С писмо изх. № РОК17-ВК08-1485-[6]/16.12.2019г. на (вх. № САГ16-ГР00-880-[17]/16.12.2019г. в НАГ) кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.3 от ЗУТ, като са приложени доказателства за съобщаването. В законоустановения срок са

постъпили 2 възражения. Преписката е разгледана на заседание на РЕСУТ по протокол № 44/04.12.2019г.

Със заявление вх.№САГ16-ГР00-880-[18]/29.06.2020г. са представени: становище от директора на РИОСВ-София с изх. № 12271-3450/24.06.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; съгласуване с „Овергаз мрежи“ АД под № ОМ-1.9.2.11-19329/22.10.2019г.; „Софийска вода“ АД от 30.10.2019г. и изходни данни по вх.№ТУ-4611/02.10.2019г.; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 142/05.06.2018 г. и план-схема по чл.108 от ЗУТ по част „ВиК“.

Със заявление с вх. № САГ16-ГР00-880-[19]/15.04.2021г. е представена допълнително обяснителна записка към проекта за ПУП.

Със заявление с вх. № САГ16-ГР00-880-[20]/28.02.2022г. е представено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР № 25-59664-28.02.2022г.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-880-[21]/04.04.2022г. заявителят е уведомен, че графичната част, получена от съвместяването на регулационните планове, използвана при изработването на приложения проект не съответства на одобрените подробни устройствени планове, като е необходимо да се представи нов проект ПУП-ИПРЗ, в който регулационния план и последващите изменения да са коректно отразени.

Със заявление с вх.№САГ16-ГР00-880-[22]/22.03.2023г. е представен коригиран проект за ПУП - ИПРЗ и ПЗ, и цифров модел към него.

Цифровият модел към проекта за ПУП е докладван на комисия, в изпълнение на заповед № РД-09-09-133/06.11.2018 г. на главния архитект на Столична община, като е взето решение да се отрази задънената улица от о.т.148а до о.т.148б по котировка 3,5м., отразена в графичния оригинал на заповед № РД-09-50-550/20.10.1997г. на главния архитект на София, като се котират улично-регулационните граници на УПИ II-872 и УПИ III-872 от кв.46.

Проектът за ПУП, заедно с внесените възражения към него са разгледани на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ). С протокол № ЕС-Г-40/23.05.2023 г. по т.10 ОЕСУТ е взел решение по подадените възражения, дадени са служебни предложения и след изпълнение на същите, проектът за ПУП отново да се внесе за разглеждане на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-880-[23]/13.06.2023г. до заявителите е изпратено копие от протокол № ЕС-Г-40/23.05.2023г., т. 10 на ОЕСУТ за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-880-[24]/20.09.2023г. е представен допълнен проект за ПУП-ИПРЗ и ПЗ по служебните предложения на ОЕСУТ. Представена е нова декларация за липса на висока дървесна растителност, която е заверена от отдел „БД“ на 14.09.2023г.

Проектът за ПУП отново е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ). С протокол № ЕС-Г-74/03.10.2023 г. по т. 10 ОЕСУТ е взел решение, след изпълнение на служебните предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

В писмо с изх. № САГ16-ГР00-880-[26]/30.10.2023г. до заявителите е изпратено копие от протокол № ЕС-Г-74/03.10.2023г., т. 10 на ОЕСУТ за сведение и изпълнение.

Със заявление с вх.№САГ16-ГР00-880-[27]/05.12.2023г. е представен допълнен проект за ПУП-ИПРЗ и ПЗ по служебните предложения на ОЕСУТ.

Представено е писмо изх. № РОК17-ВК08-1485-/8/07.02.2025 г. на кмета на район „Овча купел“, с което не възразява срещу проектното предложение, на територията на района е предвиден терен със сходно отреждане - УПИ I-„за открити спортни съоръжения и озеленяване“, кв.2, м. „кв. Суходол“, с добра комуникационна обвързаност със зоната и с по-добра алтернатива за реализиране, предвид локацията си, в близост до училище, детска градина, читалище.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ИПРЗ, ПЗ и ИПУР е направено от Станка Боянова Божилова и Надя Станоева, като заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ - собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.4141.2554 /стар кадастрален номер 867/, попадащ в УПИ I-„за спортен комплекс и хотел“, кв.46 по плана на м. „кв. Суходол“ - предмет на плана, което се установява от представените по преписката документи за собственост и скица от СГКК-София.

Действащ подробен устройствен план за м. „кв. Суходол“ е одобрен със Заповед № 106/07.08.1989 г. на Председател на ИК на ОБНС "Овча купел". За територията са одобрени - ЧИЗРП, одобрено със заповед № РД-09-50-550/20.10.1997г. на главен архитект на София; ИПРЗ за кв.46, одобрено със заповед № РД-09-50-995/04.10.2005г. на главен архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-19/29.03.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, заповед № 18-9184-31.08.2022г. на началника на СГКК-София.

С проекта за изменение на плана за регулация се изменят границите на УПИ I- „за спортен комплекс и хотел“ от кв. 46 за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.4141.2554 по имотните му граници с изключение на частта, попадаща в новопредвидената улична регулация, като се създават нови УПИ ХХІХ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХІ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХІІ-2554 „за ЖС“, УПИ ХХХІІІ-2554 „за ЖС“ и УПИ ХХХV-2554 „за ЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.4141.2554, което води

до образуване на нов остатъчен УПИ I-, „за спортен комплекс и хотел“ в кв.46.

За одобряване на ПУП-ИПР е доказано основанието на чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ относно отреждането на новите УПИ за поземления имот по действащата кадастрална карта, чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ относно съвместяването на регулационните граници на УПИ с имотните и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ относно начина на урегулиране на имота и конкретното предназначение на новите УПИ.

За осигуряване на транспортен достъп до новопредвидените УПИ с изменение на плана за уличната регулация между о.т. 144 и о.т. 152, се създава нова о.т. 148а, разширява се профила на съществуващата задънена улица, която се продължава и завършва с уширение от о.т.148а (нова) през 148б (нова) до о.т.148в (нова), кв. 46, м. „кв. Суходол“, район „Овча купел“.

Предназначението на новите УПИ е „за жилищно строителство“, което е допустимо в устройствена зона „Жм“, в която попада имотът.

Достъпът до новите УПИ XXIX-2554 „за ЖС“, УПИ XXX-2554 „за ЖС“, УПИ XXXI-2554 „за ЖС“, УПИ XXXII-2554 „за ЖС“, УПИ XXXIII-2554 „за ЖС“ и УПИ XXXV-2554 „за ЖС“ се предвижда по действащата и изменена улична регулация,

Основание за одобряване ИПУР е нормата на 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 за всяко от новопредвидените УПИ се предвижда свободно стояща, нискоетажна жилищна сграда, на три етажа и височина до 10 м. кота корниз, съобразени с устройствената зона - „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване ” (Жм).

С проекта на плана за застрояване са спазване изискванията на чл.31, ал.1, чл.32, ал.1 от ЗУТ; не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с постигнатите устройствени параметри отговарят на предвидените в ОУП на СО.

В проекта за ПУП е показан канал Ф200 и неговият сервитут в границите на нов УПИ XXXV-2554 „за ЖС“.

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

Съгласно ОУП на СО имотът - предмет на плана попада в урбанизирана територия - „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

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

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица 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.

Проектът е съгласуван със „Софийска вода“ АД вх. № ТУ-1740/16.04.2018г. и са представени изходни данни; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 142/05.06.2018г.; съгласуване с „Овергаз мрежи“ АД с изх. № ОМ-1.9.2.11- 19329/22.10.2019г.

Представени са удостоверение № 25-82838/15.03.2023 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлен имот с идентификатор 68134.4141.2554, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр. София и становище от директора на РИОСВ-София изх. № 12271-3450/24.06.2020 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС. По проекта да бъде изработена план-схема по част „ВиК“.

В изпълнение на разпоредбите на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО е представена декларация за липса на висока дървесна растителност, съгласно изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, която е заверена от отдел „БД“ на 14.09.2023г.

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. 2, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2, ал. 5 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-74/03.10.2023 г., т. 10,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация в м. „кв. Суходол“, кв.46, УПИ I-„за спортен комплекс и хотел“ за създаване на нови УПИ ХХІХ-2554 „за жил. стр.“, УПИ ХХХ-2554 „за жил. стр.“, УПИ ХХХІ-2554 „за жил. стр.“, УПИ ХХХІІ-2554 „за жил. стр.“, УПИ ХХХІІІ-2554 „за жил. стр.“ и УПИ ХХХV-2554 „за жил. стр.“ за ПИ с идентификатор 68134.4141.2554, което води до образуване на нов остатъчен УПИ I-„за спортен комплекс и хотел“ и сервитут на канал Ф 200 в кв.46 по червените и кафяви линии, цифри, текст, щриховки и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация на задънена улица от о.т.148а до о.т.148б, като същата се продължава и разширява от о.т.148а (нова) през о.т.148б (нова) до о.т.148в (нова) и завършва с обръщач в кв.46 на м. „кв. Суходол“ по кафявите и зелени линии, цифри и текст, щриховки и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на м. „кв.Суходол“, кв. 46 за нови УПИ ХХІХ-2554 „за жил. стр.“, УПИ ХХХ-2554 „за жил. стр.“, УПИ ХХХІ-2554 „за жил. стр.“, УПИ ХХХІІ-2554 „за жил. стр.“, УПИ ХХХІІІ-2554 „за жил. стр.“ и УПИ ХХХV-2554 „за жил. стр.“ за ПИ с идентификатор 68134.4141.2554, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схема по част „ВиК“ по чл.108 от ЗУТ.

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.

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-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 12.06.2025 г., Протокол № 40, точка 32 от дневния ред,

по доклад № СОА24-ВК66-6245/4/15.05.2025 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров