



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 434

на Столичния общински съвет

от 11.06.2026 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план-изменение на плана за улична регулация, план за улична регулация и план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 29150.7102.696 по КККР на с.Железница и план-схеми по чл.108 от ЗУТ, район „Панчарево”.

В Направление „Архитектура и градоустройство” (НАГ), сега Направление „Градско планиране и развитие” (ГПР) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ16-ГР00-3744/01.12.2016 г. от Александър Алексов, Слави Велинов, Христо Петров, Христо Ваташки и Милена Милева, чрез пълномощник, като собственици на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 29150.7102.696 по кадастралната карта и кадастралната регистри (КККР) на с.Железница, с искане да се разреши изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ 29150.7102.696 по КККР на с.Железница, район „Панчарево”.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ, задание, съгласно изискванията на чл. 125 от ЗУТ, документи за собственост; скици от СГКК-София, скица № 15-436373/02.09.2016 г. от СГКК-София, съгласувана с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 08.09.2016г., комбинирана скица за пълна или частична идентичност и пълномощно.

Допълнително са представени декларация по чл. 15 от ЗУЗСО от собствениците на ПИ с идентификатор 29150.7102.696 по КККР на с.Железница и данни за предварително проучване от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ-4683/07.12.2016 г.

Заявлението е разгледано от отдели „УП”, „БДПРЗПГМ” и „ПНО” при НАГ, сега Направление „Градско планиране и развитие” (ГПР) и са дадени становища.

Отдел „Устройствено планиране”, сега отдел „Създаване на планове“, е удостоверил, че имота попада в устройствена зона: „Вилна зона” за далекоперспективно развитие” (Жвд), съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-99/05.12.2017 г., т. 16 и е направено служебно предложение да се представи коригирано мотивирано предложение и задание по чл.125 от ЗУТ в съответствие с изискванията на чл.15 от ЗУЗСО, след което отново да се внесе в ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3744-[5]/21.12.2017 г. е представено коригирано задание, отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ, мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ и декларация по чл.15 от ЗУЗСО за изграждане на инженерно транспортно-комуникационна инфраструктура.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-12/13.02.2018 г., т.7 и е взето решение заданието и мотивираното предложение да се изпратят в СОС за решение по реда на чл.15 от ЗУЗСО за допускане устройството и застрояването преди 2025 г.

С решение № 868 по протокол № 67/20.12.2018 г. на СОС е допуснато да се изработи проект за ПРЗ за ПИ с идентификатор 29150.7102.696 по КККР на с. Железница, попадащ в територия, отредена съгласно ОУП от 2009 г., одобрен с Решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г. за „далекоперспективно развитие”-„Вилна зона (Жвд) по реда на чл. 15 от ЗУЗСО и план за улична регулация, осигуряваща достъп до новопредвидените УПИ.

Със Заповед № РА50-216/22.03.2019 г. на главния архитект на Столична община (СО) е разрешено изработването на проект за ПУП-ПРЗ по правилата на чл.17, ал.2, т.1 от ЗУТ за ПИ с идентификатор 29150.7102.696 по КККР на с.Железница, ИПУР и ПУР с предвидено застрояване и одобрено задание за изработване на проект.

С писмо с изх. САГ16-ГР00-3744-(13)/27.03.2019 г. заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Панчарево” за съобщаване на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Във връзка със заявление с вх. № САГ17-ГР00-2643/23.11.2017 г. от „МЗ ДЕНТ“ ООД със Заповед № РА50-162/23.02.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработване на проект за ПРЗ за ПИ с идентификатор 29150.7102.1159 по КККР на с. Железница.

Със Заповед № РА50-149/27.02.2020 г. на главния архитект на СО са свързани производствата по заявление с вх. № САГ16-ГР00-3744/01.12.2016 г. от Александър Алексов, Слави Велинов, Христо Петров, Христо Ваташки и Милена Милева и заявление с вх. № САГ17-ГР00-2643/23.11.2017 г. от „МЗ ДЕНТ“ ООД, като Заповед № РА50-216/22.03.2019 г. на главния архитект на СО за ПИ с идентификатор 29150.7102.696 по КККР на с. Железница е допълнена със Заповед № РА50-149/27.02.2020 г., с която се разрешава изработването на проект за ПРЗ за ПИ с идентификатор 29150.7102.1159 по КККР на с. Железница.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-2643-(20)/28.02.2020 г. Заповед № РА50-149/27.02.2020 г. е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № РПН20-ВК08-366-(1)/13.05.2020 г. кмета на район „Панчарево“ удостоверява, че горесцитираните заповеди са разгласени и в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Със заповед № РА50-607/01.09.2021 г. на главния архитект на СО е разделено административното производство, както следва: производството по одобряване на проект за ПУП-ПРЗ, ИПУР, ПУР в обхвата на ПИ с идентификатор 29150.7102.696 по КККР на с.Железница, район „Панчарево“, като същото продължава по преписка вх. № САГ16-ГР00-3744/01.12.2016 г. и производството по одобряване на проект за ПУП-ПРЗ, ИПУР, ПУР в обхвата на ПИ с идентификатор 29150.7102.1159 по КККР на с.Железница, район „Панчарево“, което продължава по преписка вх. № САГ17-ГР00-2643/23.11.2017 г.

Внесен е за одобряване проект за ПУП в териториален обхват ПИ с идентификатор 29150.7102.696 по КККР на с.Железница.

Към проекта са приложени: съгласуван проект от „Софийска вода“ АД с представяне на изходни данни под № ТУ-1159/02.03.2020 г. и писмо с изх. № ТУ-5031/04.11.2021 г., с което съгласува план-схема по част „Водоснабдяване и канализация“; Съгласуван проект с „ЕРМ Запад“ ЕАД от 26.11.2021 г. и план-схема по част „Електроснабдяване“; Съгласуван проект със Столично РЗИ от 26.03.2020 г.; Съгласуван проект с БД „Дунавски район“ от 31.07.2019 г.; Комуникационно-транспортен план и план за организация на движението, съгласуван с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ от 05.10.2022 г. и СДВР-отдел „ПП“ от 25.10.2022 г.; план-схема за вертикално планиране; Декларация за липса на съществуваща дървесна растителност, заверена на 02.07.2024 г. в изпълнение изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ, сега Направление „Градско планиране и развитие“ (ГПР) и е установено съответствие на проекта с цифровия модел на регулационните планове.

В съответствие с изискванията на чл.128, ал.1 от ЗУТ, с обявление в Държавен вестник брой № 98/24.11.2023 г., проектът е редовно съобщен на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, видно от писмо изх. № РПН23-ДИ05-1454-(1)/10.01.2024 г. на кмета на район „Панчарево“ и приложените доказателства.

Изразено е положително становище по проекта.

Проектът е разгледан и приет със служебни предложения на заседание на Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по т. 10 от дневния ред от Протокол № ЕС-Г-23/09.04.2024 г.

В изпълнение решението на ОЕСУТ са представени Решение № СО-30-ЕО/2020 г. на директора на РИОСВ-София, да не се извършва

екологична оценка на ПУП, удостоверение № 258-219989-11.09.2020 г. от СГКК София за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта по чл. 65, ал. 5 от НССПККР и коригирани чертежи.

Проектът е разгледан на заседания на ОЕСУТ по т.1 и т.39 от дневния ред от протоколи № ЕС-Г-41/03.07.2025 г. и № ЕС-Г-54/06.08.2025 г., със становища за корекция и допълване.

Със заявления вх. №САГ16-ГР00-3744-(32)/22.07.2025 г. и № САГ16-ГР00-3744-(35)/09.09.2025 г. е представен прецизиран проект.

Съгласно становище на ОЕСУТ по допълнителна т.3 от протокол № ЕС-Г-96/13.11.2025 г. разглеждането на проекта, представен на дата 09.09.2025 г., е отложен за разглеждане за 04.12.2025 г.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-102/04.12.2025 г., по допълнителна точка 3 от дневния ред, със становище „Приема проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряване“.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовани лица по чл.131, ал.1, във връзка с ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от Александър Алексов, Слави Велинов, Христо Петров, Христо Ваташки и Милена Милева, като собственици на ПИ с идентификатор 29150.7102.696 по КККР на с. Железница, район „Панчарево“- предмет на проекта, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици.

Разработката е контактна на ПУП-ЗРП на м. „с.Железница“, одобрен с Решение № 83 по протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС.

Кадастралната карта на с. Железница е одобрена със заповед № РД-18-36 от 17.06.2011г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта се урегулира поземлен имот с идентификатор 29150.7102.696 по КККР на с. Железница и се създават нови УПИ I-696 „за ЖС“, УПИ II-696 „за ЖС“, УПИ III-696 „за ЖС“, УПИ IV-696 „за ЖС“, УПИ V-696 „за ЖС“, нов кв.43А, м. „с. Железница“ по външните имотни граници с изключение на частта, попадаща под новопредвидена улична регулация.

Основание за одобряване на проекта за план за регулация е нормата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

С цел осигуряване на транспортен достъп до новообразуваните УПИ се изменя плана за улична регулация на улица при о.т.178, м. „с.Железница“ и се създават нови улици от о.т.178-о.т.213б (нова)-о.т.213а (нова) -о.т.213 (нова) до о.т.213в (нова); от о.т.213 (нова) - о.т.212 (нова)-о.т.211 (нова) - о.т.210а (нова) - о.т.210 (нова) - о.т.209 (нова) - о.т. 208 (нова) - о.т.207 (нова) - о.т.206 (нова) - о.т.205 (нова) - о.т.204 (нова) - о.т. 203 (нова) - о.т.202 (нова) - о.т.201 (нова) до о.т.201а (нова); от о.т.201

(нова) до о.т.201б (нова); задънена улица от о.т.204 (нова) - о.т.204б (нова) - о.т.204в (нова) до о.т.204г (нова), м. „с. Железница“, район „Панчарево“.

Предвижда се свързване на действащата с новопредвидената улична регулация от о.т.128 до о.т.209 (нова) и изменение на плана за улична регулация по о.т.178 - о.т.117г - о.т.117в, за промяна профила на улицата, и свързаното с това изменение границите на кв.43, м. „с. Железница“, район „Панчарево“.

За ИПУР е налице основанията в чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, а за ПУР е налице основанието на чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Лицето изход към улица на новообразуваните УПИ се осъществява по действащата, изменена и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Новопредвидената улица попада в трасето на първостепенна улична мрежа.

С проекта за плана за застрояване във всеки от новообразуваните УПИ се предвижда реализиране на една свободностояща като начин и ниска като характер двуетажна жилищна сграда с височина $H \leq 7,00$ м. (2 ет.).

Проектът за ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл.31, ал.1 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл.31, ал.4, във връзка с чл.31, ал.1, т.1 за отстоянията между жилищните сгради през странична граница на УПИ и чл.32 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица и дъно на имота, както и чл.26, ал.1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

По действащия ОУП на СО имотът попада в устройствена зона „Вилна зона“, съгласно т.8 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която предвиденото предназначение и застрояване в новите УПИ са допустими.

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

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

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.

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

Представени са план-схеми по части „Водоснабдяване и канализация“, „Вертикално планиране“ и „Електроснабдяване“, с което са изпълнени изискванията на чл. 108 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.7 от ЗОС, чл.129, ал.1 от ЗУТ, органът, компетентен да одобри проекта за ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на имоти - частна собственост за изграждане на улица - публична общинска собственост.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31 ал. 1 и ал. 4, чл. 32, чл. 34, чл. 26, ал. 1, чл. 87, ал. 1 във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-23/09.04.2024 г., № ЕС-Г-41/03.07.2025 г., № ЕС-Г-54/06.08.2025 г., № ЕС-Г-96/ 13.11.2025 г. и № ЕС-Г-102/04.12.2025 г., т. 10, т. 1, т. 39 и допълнителна т. 3 от дневния ред

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 (ПР) за ПИ с идентификатор 29150.7102.696 по КККР за създаване на нови УПИ I-696 „за ЖС“, УПИ II-696 „за ЖС“, УПИ III-696 „за ЖС“, УПИ IV-696 „за ЖС“ и УПИ V-696 „за ЖС“ от нов кв. 43А, м. „с. Железница“, район „Панчарево“ по червените и сини линии, цифри, текст и букви, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т. 178, м. „с. Железница“, за създаване на нови улици от о.т. 178-о.т. 213б (нова)-о.т. 213а (нова)-о.т. 213 (нова) до о.т. 213в (нова); от о.т. 213 (нова) - о.т. 212 (нова)-о.т. 211 (нова)-о.т. 210а (нова)-о.т. 210 (нова)-о.т. 209 (нова)-о.т. 208(нова)-о.т. 207 (нова)-о.т. 206 (нова)-о.т. 205 (нова)-о.т. 204 (нова)-о.т. 203(нова)-о.т. 202 (нова)-о.т. 201 (нова) до о.т. 201а (нова); от о.т. 201 (нова) до о.т. 201б (нова); задънена улица от о.т. 204 (нова)-о.т. 204а (нова)-о.т. 204б (нова)-о.т. 204в (нова) до о.т. 204г (нова); от о.т. 128 до о.т. 209 (нова), м. „с. Железница“; ИПУР по о.т. 178-о.т. 117г - о.т. 117в за промяна профила на улицата, и свързаното с това изменение границите на кв. 43, м. „с. Железница“, район „Панчарево“, по червените, сини и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нови УПИ I-696 „за ЖС“, УПИ II-696 „за ЖС“, УПИ III-696 „за ЖС“, УПИ IV-696 „за ЖС“ и УПИ V-696 „за ЖС“ от нов кв. 43А, м. „с. Железница“, район „Панчарево“, съгласно приложения

проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица;

4. План-схеми по чл.108 от ЗУТ, части „Водоснабдяване и канализация“, „Вертикално планиране“ и „Електроснабдяване“.

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

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.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Градско планиране и развитие“ (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 съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Панчарево“, адресират се 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 11.06.2026 г., Протокол № 63, точка 17 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-2744/1/20.05.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров