



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 7 5 6

на Столичния общински съвет

от 25.09.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план-изменение на план за улична регулация, план за улична регулация и план за регулация и застрояване, кв.1в, м. „с.Казичене-Стопански двор, кв.1,1А,2,3,4“ и план-схеми по чл.108 от ЗУТ, район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГР00-1811/19.08.2021 г. от „Азад Дивелопмент“ ООД, собственик на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 35239.6110.29, 35239.6110.30 и 35239.6110.31 по кадастралната карта и кадастралната регистри (КККР) на с.Казичене, с искане да се разреши изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Изменение на план за улична регулация при о.т.26в за откриване на улица от о.т.26в до о.т.26з (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ 35239.6110.29, 35239.6110.30 и 35239.6110.31 по КККР на с.Казичене, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП, задание, съгласно изискванията на чл.125 от ЗУТ, документи за собственост - 3 броя нотариални актове; 3 броя скици, издадена от СГКК - София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност и пълномощно.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-1811-[2]/14.12.2021 г. „Железар“ ООД като правоприемник на „Азад Дивелопмент“ ООД, е изразил желание да продължи процедурата по разрешаване изработването на проект за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имота попада в устройствени зони: „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), първостепенна улична мрежа, съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Със заповед № РА50-441/04.05.2022 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за ПУП в териториален обхват - ПИ с идентификатор 35239.6110.29, 35239.6110.30 и 35239.6110.31 по КККР на с.Казичене, ИПУР и ПУР, район „Панчарево“.

С писмо изх. САГ21-ГР00-1811(5)/11.05.2022 г., заповедта е изпратена до заявителя и до кмета на район „Панчарево“ за разгласяване по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ21-ГР00-1811-(6)/02.09.2022 г. е внесен за одобряване проект за ПУП в разрешения обхват.

Към проекта са приложени: съгласуван проект от „Софийска вода“ АД на 14.04.2022 г. с представяне на изходни данни с вх. № ТУ-1786/25.03.2022 г.; съгласуван проект с „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД с предпроектно проучване от 06.04.2022 г.; геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност, заверени от отдел „БД“ на 10.10.2022 г., със забележка: „Засегнатата растителност да се компенсира в съотношение 1:3“ в изпълнение на разпоредбата на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО; План за организация на движението, съгласуван от дирекция „Управление и анализ на трафика“-СО на 07.02.2023 г. и положително становище от СДВР-отдел „Пътна полиция“ под рег. № ОД-433200-15928/13.02.2023 г.; Писмо изх. № 111-10605/14.11.2022 г. на директора на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; План-схема по чл.108 от ЗУТ част „Водоснабдяване и канализация“, съгласувани от „Софийска вода“ АД под № ТУ-1594/26.03.2023 г. и проект за вертикално планиране.

С писмо вх. № РПН22-ДИ05-565-(1)/17.03.2023 г. кметът на район „Панчарево“ удостоверява, че заповедта е разгласена и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

В съответствие с изискванията на чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът е редовно съобщен на заинтересованите лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, което е видно от писма изх. №№ РПН23-ДИ05-869-[19]/22.02.2024 г. и РПН23-ДИ05-869-[21]/03.07.2024 г. на кмета на район „Панчарево“, с приложени към тях доказателства. В хода на съобщаването са постъпили две възражения.

Изразено е положително становище с проекта за ПУП от кмета на район „Панчарево“.

Проектът е разгледан и приет със служебни предложения на заседание на ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-48/23.07.2024г., т.5. Постъпилите възражения не са уважени, по съображения посочени в протокола от заседанието на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-1811(20)/19.02.2025 г. е внесен коригиран проект в изпълнение решението на ОЕСУТ.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1, във връзка с ал.2, т.1 от ЗУТ, като собственик на ПИ с идентификатори 35239.6110.29, 35239.6110.30 и 35239.6110.31 по КККР на с.Казичене, район „Панчарево“-

предмет на проекта, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици.

Разработката е контактна на ПУП ЧЗРП на м. „с.Казичене-Стопански двор, кв.1,1А,2,3,4“, одобрен със Заповед № РД-09-50-694/14.12.1998г. на Главния архитект на София с последващи частични ПРЗ, одобрени, както следва: Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, Заповеди №№ РД-09-50-201/18.03.2015г. и РА50-515/02.08.2017г. на Главния архитект на София.

Кадастралната карта на с. Казичене е одобрена със заповед № РД-18-77/21.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта се урегулират поземлени имоти с идентификатори 35239.6110.29, 35239.6110.30 и 35239.6110.31 по КККР на с.Казичене и се създава нов УПИ I-29,30,31 „за складове, производство, офиси, общежитие и трафопост“ в нов кв. 1в, м. „с.Казичене-Стопански двор, кв.1,1А,2,3,4“ по външните имотни граници с изключение на частта, попадаща под новопредвидената улица.

Предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ не е необходим, тъй като ПИ с идентификатори 35239.6110.29, 35239.6110.30 и 35239.6110.31, за които се създава нов УПИ са собственост на едно и също лице.

Основание за одобряване на проекта е нормата на чл.17, ал.1 от ЗУТ.

С цел осигуряване на транспортен достъп се изменя плана за улична регулация на улица от о.т.26б до о.т.26в, м. „с.Казичене-Стопански двор, кв.1,1А,2,3,4“ и се създават нови улици от о.т.26б през нови-о.т.27-о.т.27а-о.т.27б-о.т.27в-о.т.27г-о.т.27е-о.т.27ж-о.т.27з до о.т.27и; от о.т.27г до о.т.27д и от о.т.27ж до о.т.52б, м. „с.Казичене-Стопански двор, кв.1,1А,2,3,4“.

За горното е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Лицето изход към улица на новообразувания 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.

Уличната регулация попада в първостепенна улична мрежа.

С проекта за план за застрояване се предвижда изграждане на три свободностоящи като начин и ниски като характер сгради - две двуетажни и една триетажна с височина на кота корниз (Нкк) 10,00 м.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в устройствена зона „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс). Предвидените предназначение и застрояване в нов УПИ са допустими в устройствена зона „Пмс“, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО.

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.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 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 от ЗОС, Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, изменена и допълнена със Заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на кмета на Столична община, чл.129, ал.1 от ЗУТ, чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.17, ал.1 от ЗУТ, чл.14, ал.3 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.35, ал.2, чл.26, ал.2, 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.21 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-48/23.07.2024 г., т.5 от дневния ред,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на поземлени имоти с идентификатори 35239.6110.29, 35239.6110.30 и 35239.6110.31 по КККР на с. Казичене за създаване на нов УПИ I-29,30,31 „за складове, производство, офиси, общежитие и трафопост“ в нов кв.1в, м. „с. Казичене-Стопански двор, кв.1, 1А, 2, 3, 4“, район „Панчарево“ по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация на улица от о.т.26б до о.т.26в, м. „с. Казичене-Стопански двор, кв.1, 1А, 2, 3, 4“ и създаване на нови улици от о.т.26б през нови о.т.27-о.т.27а-о.т.27б-о.т.27в-о.т.27г-о.т.27е-о.т.27ж-о.т.27з до о.т.27и; от о.т.27г до о.т.27д и от о.т.27ж до о.т.52б, м. „с.Казичене-Стопански двор, кв.1,1А,2,3,4“ по червените, сини, зелени и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ I-29,30,31 „за складове, производство, офиси, общежитие и трафопост“ в нов кв.1в, м. „с.Казичене-Стопански двор, кв.1,1А,2,3,4“, район „Панчарево“, 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, част „Вертикално планиране“ и „Водоснабдяване и канализация“.

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 „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 съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Панчарево”, адресират се до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване” при Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 25.09.2025 г., Протокол № 47, точка 16 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-2686/1/25.06.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров