



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 834

на Столичния общински съвет

от 23.10.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - План за регулация и застрояване за урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67 в нови УПИ IX-66 „за ЖС“ и УПИ X-67 „за ЖС“ в кв.7а и изменение на план за улична регулация (ИПУР) на ул. „Еделвайс“ от о.т.26 до о.т.30 в м.„с.Мало Бучино“, Район „Овча купел“ на Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-751/29.03.2019 г. от Емил Малинов и Мариана Благоева, чрез пълномощник Анета Гочева, с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлени имоти с идентификатори по КККР 46721.3857.66 и 46721.3857.67 и изменение на план за улична регулация (ИПУР) с оглед осигуряване на транспортен достъп до новообразуваните УПИ, кв.6б, м. „Страната“, с.Мало Бучино, Район „Овча купел“.

Към заявлението са приложени: касов бон за платена такса за разрешаване на ПУП от 29.03.2019 г., пълномощни рег. № 9007/10.07.2018 г. и рег. № 9008/10.07.2018 г. на Пиринка Петрова, нотариус в РС-София с рег. № 157 на НК; нотариален акт № 48, том I, рег. № 4080, дело № 41/29.03.2018г.; скица № 15-265195/27.03.2019 г., издадена от СГКК-София за поземлен имот с идентификатор 46721.3857.66; скица № 15-265198/27.03.2019 г. на СГКК-София за поземлен имот с идентификатор по КККР 46721.3857.67; удостоверение за пълна проектантска правоспособност на арх. Анета Гочева, издадено от КАБ; застраховка професионална отговорност изх. номер 19010412096; задание за изготвяне на ПУП-ИПУР и ПРЗ, подписано от собствениците; писмо изх. № САГ18-ТП00-413-/1/08.08.2018 г. за устройствения статут по ОУП на Столична община на ПИ с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67; мотивирано предложение за ПУП-ИПУР и ПРЗ графична част; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР за имот с идентификатор 46721.3857.66 по КК и КР; комбинирана скица за пълна или частична

идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР за имот с идентификатор 46721.3857.67 по КК и КР.

Мотивираното предложение заедно с приложените документи са разгледани от отделите в НАГ-СО и са дадени становища.

Съгласно действащия ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС имотите, предмет на плана, попадат в урбанизирана територия, в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда” („Жм1“).

Със заповед № РА50-535/22.07.2019г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и разрешено изработването на проект за ПУП - план за регулация и застрояване (ПРЗ) в териториалния обхват.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-751-[1]/25.07.2019 г. заповедта за разрешаване е изпратена до кмета на Район „Овча купел”, с копие до заявителя за сведение и изпълнение на разпоредбата на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-751-[2]/25.07.2019 г. е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ), с обяснителна записка в обхвата на ПИ с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67 по КККР и изменение на плана за улична регулация от о.т.26 до о.т.30, за частта пред новообразувани УПИ V-66 „за ЖС“ и УПИ VI-66 „за ЖС“ в кв.7а на с.Мало Бучино, Район „Овча купел“.

Към проекта са представени: документ за платена административна такса от 22.03.2024 г.; съгласуван проект с „ЕРМ Запад“ АД под № 10.020/10.10.2022г., „Софийска вода“ АД под № ТУ-5781/30.09.2022 г. заедно с изходни данни; геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност, заверена от отдел „БД“ на 21.06.2024г. и становище от директора на РИОСВ-София с изх. № 3937-3803/27.04.2021 г., че не е необходимо провеждане на процедура по Глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-751-[3]/11.04.2024 г. проектът ПУП-ПРЗ и ИПУР е изпратен в Район „Овча купел“ за съобщаване, на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ, във връзка с чл.131 от ЗУТ.

С писма изх. № РОК19-ВК08-921-[6]/02.08.2024г. (вх. № в НАГ САГ19-ГР00-751-[6]/29.03.2019г.) и изх. № РОК19-ВК08-921-[8]/07.10.2024г. (вх. № в НАГ САГ19-ГР00-751-[8]/07.10.2024г.) кметът на Район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.3 от ЗУТ, като в законния срок за обжалване няма постъпили възражения.

В писмата е посочено, че проектът за ПУП е разгледан на заседание на РЕСУТ с протокол № 24/02.07.2024 г. и съветът не възразява срещу предложението, но се обръща внимание, че междувременно със Заповед

№ РОК24-РА50-66/24.06.2024 г. на главния архитект на Район „Овча купел“ е одобрено ИПР за УПИ III-49, „за ЖС“ с образуване на нови УПИ III-72 „за ЖС“, УПИ IV-72 „за ЖС“, УПИ V-72 „за ЖС“, УПИ VI-72 „за ЖС“, УПИ VII-72 „за ЖС“ и УПИ VIII-72 „за ЖС“ и ПЗ за новообразувани УПИ III-72 „за ЖС“, УПИ IV-72 „за ЖС“, УПИ V-72 „за ЖС“, УПИ VI-72 „за ЖС“, УПИ VII-72 „за ЖС“ и УПИ VIII-72 „за ЖС“, кв.7а, м. „с.Мало Бучино“, Район „Овча купел“, за което е представена заповедта и одобрената графична част. Забележките на кмета на Район „Овча купел“ са отразени в настоящия приложен проект.

Проектът за ПУП е разгледан от отделите на НАГ и са изразени становища.

Проектът за ПУП е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията. С протокол № ЕС-Г-64/15.10.2024 г. по т.31 ОЕСУТ приема проекта за ПУП и след изпълнение на служебни предложения, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-751-[9]/07.02.2025г. е внесен проект за ПУП-ПРЗ по служебните предложения на ОЕСУТ, като са променени номерата на новопредвидените УПИ и е представено удостоверение под № 25-316138/03.12.2024 г. на основание чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. от СГКК - гр.София за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлени имоти с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПРЗ и ИПУР е направено от Емил Малинов и Мариана Благоева, чрез пълномощник Анета Гочева като заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ - собственици на поземлени имоти с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67, попадащи в кв.7а, м. „с. Мало Бучино“ - предмет на плана, което се установява от представените по преписката документи за собственост и скица от СГКК-София.

Спазени са административнопроизводствените 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.

Съгласно ОУП на СО имотите - предмет на плана попадат в урбанизирана територия, устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно

застрояване в природна среда” (Жм1), съгласно т.5 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.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67 в нови УПИ IX-66 “за ЖС” и УПИ X-67 “за ЖС” в кв.7а, сервитут на техническата инфраструктура и изменение на план за улична регулация (ИПУР) за промяна на профила на ул. „Еделвайс“ в участъка между о.т.26 и о.т.30 пред поземлените имоти в м. „с.Мало Бучино“, Район „Овча купел“, на основание чл.17, ал.2, т.1 от ЗУТ.

Предназначението на новите УПИ е „за жилищно строителство“, което е допустимо в устройствена зона „Жм1“, в която попадат имотите.

Достъпът до новообразуваните УПИ се осъществява по действащ план за улична регулация, като с плана се предлага промяна в профила ѝ за частично привеждане на улично-регулационната линия в съответствие с имотните граници и привеждане за тротоар, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Предвид горното за разрешаване изработването 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.

Видно от представения проект за ПЗ се предвижда в новите УПИ свободно, ниско застрояване на три етажа и височина до 10.00 м, което е допустимо в устройствена зона Жм1.

Застрояването е съобразено с изискванията за разстояния по чл.31, ал.1, 4 и 5, чл.32 и чл.33 от ЗУТ.

С проекта на плана за застрояване 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 водопровод Ф 400 и неговия сервитут в границите на новите УПИ IX-66 “за ЖС” и УПИ X-67 “за ЖС” в кв.7а.

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

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

Проектът е съгласуван с „ЕРМ Запад“ АД под № 10.020/10.10.2022 г., „Софийска вода“ АД под № ТУ-5781/30.09.2022 г. заедно с изходни данни и становище от директора на РИОСВ-София изх.

№ 3937-3803/27.04.2021 г., че не е необходимо провеждане на процедура по Глава втора от Наредбата за ОС.

Представено е удостоверение № 25-316138/03.12.2024 г. за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за поземлени имоти с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67, издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър (СГКК) - гр.София.

В изпълнение на разпоредбите на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО са представени геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата растителност, заверена от отдел „БД“ на 21.06.2024г.

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 недвижими имоти - 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 ал.7 от Закона за общинската собственост, 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 СО, във връзка с чл.129, ал.1 от ЗУТ, 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 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.31, ал.1, чл.32, ал.1, чл.33 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, устройствена категория по т.5 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол № ЕС-Г-64/15.10.2024 г., т.31 на ОЕСУТ

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. „с.Мало Бучино“, кв.7а, УПИ IX-66 „за ЖС“ и УПИ X-67 „за ЖС“, кв.7а за поземлени имоти с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67 по КККР и сервитут на водопровод, по червените, сини и кафяви линии, цифри, текст, щриховки и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация (ИПУР) за промяна профила на ул. „Еделвайс“ от о.т.26 до о.т.30 за частично привеждане на улично-регулационната линия в съответствие с имотните граници на ПИ с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67 по КККР, и предвиждане

на тротоар по червените и кафяви линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване, м. „с.Мало Бучино“, кв.7а, УПИ IX-66 „за ЖС“ и УПИ X-67 „за ЖС“, за поземлени имоти с идентификатори 46721.3857.66 и 46721.3857.67 по КККР, съгласно приложения проект и без 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 „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 23.10.2025 г., Протокол № 50, точка 10 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-8085/24.09.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров