



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 836

на Столичния общински съвет

от 23.10.2025 година

За разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация за кв.62, 63 и 64 и изменение на плана за улична регулация, м. „Орлова круша“, Район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-1432/11.07.2025 г. от „Резиденшъл Парк Лозен“ ЕООД, с искане да се разреши изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за улична регулация (ИПУР) отпадане на улици от о.т.242-243-244-260-259-258-257-256-255-254-253-252-251-231-236-229-228-227 до о.т.225, от о.т.238-237-236-235-234-233-232 до о.т.229 и улица от о.т.242-245-246-247-248-249-250 до о.т.252 и образуване на нова задънена улица от о.т.215-238-240-241 до о.т.242 (нова), план за регулация (ПР) за ПИ с идентификатор 44063.6213.4226 по КККР и ИПР - заличаване на квартали 62, 63 и 64 и създаване на нов кв.61, м. „Орлова круша“, Район „Панчарево“.

Към писмото са приложени: документи за собственост; скици от СГКК; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР; скица - предложение за изработване на проект за ПУП в графичен вид.

Заявлението и приложените документи са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като с Протокол № ЕС-Г-54/06.08.2025 г., т.15 е дадено становище: „Предлага да се изпрати с доклад до СОС за разрешаване на градоустройствената процедура.“

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че съгласно Общият устройствен план (ОУП) на СО разработката попада в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничени параметри“ (ЖмЗд) и „Вилна зона“ (Жв), съгласно т.7 и т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението с искане разрешаване изработването на проект за ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл.124а, ал.5, във връзка с чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, съгласно представените документи за собственост и скици от СГКК - гр.София.

С горното е спазена разпоредбата на чл.135, ал.1 от ЗУТ.

Компетентен да разреши изработването на проекта е Столичен общински съвет.

Разработката попада в обхвата на ПУП-ПРЗ на м. „Орлова круша- кв. 59,60,61, 62,63,64“, одобрен с Решение № 206 по Протокол 60/10.04.2014 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-37/04.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

С мотивираното предложение се предвижда ИПУР - отпадане на улици от о.т.242-243-244-260-259-258-257-256-255-254-253-252-251-231-236-229-228-227 до о.т. 225, от о.т. 238-237-236-235-234-233-232 до о.т.229 и улица от о.т.242-245-246-247-248-249-250 до о.т.252 и създаване на нова задънена улица от о.т.215-238-240-241 до о.т.242 (нова).

Изменя се ПР на УПИ XII-60, УПИ XIII-60, УПИ XIV-60, УПИ XV-60, УПИ XVI-60, УПИ-XVII-60, УПИ XVIII-60, УПИ XIX-60, УПИ XX-60, УПИ XXI-60, УПИ XXII-60, УПИ XXIII-60, УПИ XXIV-60, УПИ XXV-60, УПИ XXVI-60, УПИ XXVII-60, УПИ XXVIII-60, УПИ XXIX-60, УПИ XXX-60, УПИ XXXI-60, УПИ XXXII-60, УПИ XXXIII-60, УПИ XXXIV-60, всички с отреждане „за жил. стр.“ и УПИ XXXV-60 „за спорт и атракции“ от кв.62, УПИ I-4149, 4150, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160, 4161, 4162, 4163, 4164, 4165, 4166, 4167, 4168, 4169, 4170, 4171, 4172, 4173, 4174, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4181 „за жил. стр.“ от кв.63 и УПИ I-4182, 4183, 4184, 4185, 4186, 4187, 4188, 4189, 4190, 4191, 4192, 4193, 4194, 4195, 4196, 4197, 4198, 4199, 4200, 4201, 4202, 4203, 4204, 4205, 4206 „за жил. стр.“, кв.64, заличават се квартали 62, 63 и 64 и се създава нов УПИ II-4084, 4100, 4101, 4102, 4103, 4104, 4108, 4109, 4110, 4207, 4208, 4209, 4210, 4211, 4212, 4213, 4214, 4215, 4216, 4217, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222, 4223, 4224, 4225, 4226, 4447, 4448 в нов кв.61, м. „Орлова круша“, Район „Панчарево“.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на разработката, попадат в урбанизирана територия в устройствени зони „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничени параметри“ (ЖмЗд) и „Вилна зона“ (Жв), съгласно т.7 и т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО). Предвид горното с мотивираното предложение не противоречи на изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и 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.136, ал.1, във връзка с чл.134, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.110, ал.1, т.2 ЗУТ, устройствени категории т.7

и т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-54/06.08.2025 г., т.15 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Разрешава да се изработи проект за подробен устройствен план изменение на плана за регулация и изменение на плана за улична регулация в териториален обхват: УПИ XII-60, УПИ XIII-60, УПИ XIV-60, УПИ XV-60, УПИ XVI-60, УПИ XVII-60, УПИ XVIII-60, УПИ XIX-60, УПИ XX-60, УПИ XXI-60, УПИ XXII-60, УПИ XXIII-60, УПИ XXIV-60, УПИ XXV-60, УПИ XXVI-60, УПИ XXVII-60, УПИ XXVIII-60, УПИ XXIX-60, УПИ XXX-60, УПИ XXXI-60, УПИ XXXII-60, УПИ XXXIII-60, УПИ XXXIV-60, всички с отреждане „за жил. стр.“ и УПИ XXXV-60 „за спорт и атракции“ от кв. 62, УПИ I от кв.63 и УПИ I от кв.64, улици от о.т.242 до о.т.225, от о.т.238 до о.т.229 и улица от о.т.242 до о.т.252 м. „Орлова круша“, Район „Панчарево“, Поземлени имоти с идентификатори 44063.6213.4100, 44063.6213.4101, 44063.6213.4102, 44063.6213.4103, 44063.6213.4104, 44063.6213.4107, 44063.6213.4108, 44063.6213.4109, 44063.6213.4110, 44063.6213.4111, 44063.6213.4112, 44063.6213.4113, 44063.6213.4114, 44063.6213.4115, 44063.6213.4116, 44063.6213.4117, 44063.6213.4118, 44063.6213.4119, 44063.6213.4120, 44063.6213.4121, 44063.6213.4122, 44063.6213.4123, 44063.6213.4124, 44063.6213.4125, 44063.6213.4126, 44063.6213.4447, 44063.6213.4448, 44063.6213.4108, 44063.6213.4109, 44063.6213.4110 и 44063.6213.4084 по КKKP на с.Лозен.

2. Проектът да се изработи при спазване на следните задължителни предписания:

2.1. Отдел „Устройствено планиране”: По ОУП на СО - „Жилищна зона с малкостажно застрояване, с ограничителни параметри” (ЖМЗ), съгласно т.7 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,5; минимална озеленена площ 70% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, при запазване на естествения ландшафт); максимална кота корниз 7м, не се допуска изсичане на съществуваща висока растителност, на основание одобрен ПУП с Решение на СОС № 206/10.04.2014 г.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация да се спазят нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ и чл.65 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПKKP. Отреждането да е за имотите по одобрената кадастрална карта. Проектът да се разработи върху актуална КК.

Да се спази чл.108, ал.5 от ЗУТ - южната и източната регулационни граници да се отдръпнат на мин. 3 м с цел бъдещо прокарване на улици. Квартал 62, който се заличава, да се покаже в цялост. Да се прецизира номера на новообразувания УПИ (в кв.62 съществува УПИ II-4089, 4090, 4091, 4092 „за офиси, ОО, ПГ и ТП“).

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности“:

Ел: Да се представят изходни данни от „ЕЛЕКТРО-РАЗПРЕДЕЛИТЕЛНИ МРЕЖИ ЗАПАД“ АД;

ВиК: За обекта има приети план схеми по чл.108 от ЗУТ по част ВиК. За да се процедира изменение на ПУП е необходимо да се представят нови ВиК като изменение на приетите разработки.

2.3. Отдел „Геодезически и кадастрални дейности“:

Проектът да се изработи върху одобрена и актуална кадастрална основа.

3. Разрешава заявителят да изработи за своя сметка проекта за подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т.1 и т.3.

4. Контрол по изпълнението на решението възлага на директора Дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

5. Решението да се съобщи на заинтересованите лица по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия - предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община и в един местен вестник.

6. Екземпляр от решението да се връчи на заявителя предвид заплатената такса от 150 лв. (сто лева), съгласно т.12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

7. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на Район „Панчарево“ за сведение и изпълнение.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 23.10.2025 г., Протокол № 50, точка 12 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-8364/02.10.2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров

