



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО



10.2.2026 г.

X САГ17-ГР00-2100-[60]/10....

Рег. номер

С Т О Л И Ч Н А О Б Щ И Н А

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план - План за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ, м. „Градина-Запад“, ИПР и ИПУР на м. „Лозето-Знаме на мира“ и м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“, ПУР и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ, район „Панчарево“

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС), приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план – Одобряване на проект за подробен устройствен план – План за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ за поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 по КKKP на район „Панчарево“ за създаване на нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за ЖС, търговски дейности, ОО, логистика и спорт“, УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III „за училище“, кв. 1; УПИ I-1910,1911,1912 „за търговски дейности, ОО и логистика“, кв. 2; УПИ I-1910 „за търговски дейности, ОО и логистика“, кв. 3; УПИ I-1910 „за ОО и техническа инфраструктура“, кв. 4; м. „Градина-Запад“; създаване на улица с о.т. 704-о.т.705, улица с о.т. 400а-о.т.707-о.т.706-о.т. 705-о.т. 708-о.т.708а и улица с о.т. 708-о.т. 708б-о.т. 708в-о.т. 708г-о.т. 708д-о.т. 708е, м. „Лозето-Знаме на мира“, м. „Разширение на терена



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

за Детски град-Панчарево" и свързаното с това ИПР за УПИ II-341, заличаване на УПИ I-341 и улица по о.т.400а – о.т.400б, кв. 1, м. „Лозето-Знаме на мира“, ИПУР на улица от о.т. 400-о.т. 400а-о.т.400б до о.т. 400е на ул. „Самоковско шосе“; ИПР на терен „Централна база на съюз на българските автомобилисти“ за създаване на нова улица с о.т. 281-о.т. 282-о.т. 283-о.т. 284-о.т. 285-о.т. 286-о.т. 287-о.т. 287а и остатъчен терен „Централна база на съюз на българските автомобилисти“, м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“, ИПУР от о.т. 66-о.т. 74а на локалното платно на ул. „Околовръстен път“ за обособяване на вход-изходи към новообразувани УПИ I в кв. 3 и УПИ I в кв. 2, район „Панчарево“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

Към писмото са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план-ИПУР, ИПР и ПРЗ;
4. План-схема по чл. 108 от ЗУТ, част „ВиК“;
5. План-схема по чл. 108 от ЗУТ, част „Електроснабдяване“;
6. План-схема по чл. 108 от ЗУТ, част „Газификация“;
7. План-схема по чл. 108 от ЗУТ-част „Вертикално планиране“;
8. Протокол № ЕС-ПО-4/19.02.2025 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ;
9. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-104/16.12.2025 г., т. 26.

- | | | | | | | |
|----|--|--|---|--|--|---|
| 1. | 
ДОКЛАД.docx | 2. | 
ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ.docx | 3. | 
ПРЗ.pdf | 
ПР.pdf |
| 4. | 
БИТОВ КАНАЛ.pdf | 
ДЪЖД. КАНАЛ.pdf | 
ВОДОСНАБДЯВАНЕ 2.pdf | 
ВОДОСНАБДЯВАНЕ 1.pdf | 5. | 
ЕЛ МРЕЖИ.pdf |
| 6. | 
ГАЗ.pdf | 7. | 
ВП.pdf | | | |
| 8. | 
Протокол ЕС-ПО-4/19.02.2025 | | | | | |
| 9. | ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ ЕС-Г-104/16.12.2025 Г. | | | | | |

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Градско планиране и развитие“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=X0_EvhVvvSg=

С УВАЖЕНИЕ:



Стартирайте кореспонденция с НАГ: **1.** През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

10.2.2026 г.

X арх. Любомир Георгиев

ЗАМЕСТНИК - КМЕТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували:

Милена Иванова - Вр. и. д. директор дирекция ПОК

арх. Теодора Моева - Вр. и. д. Началник отдел „Създаване на планове“

Изготвили:

инж. Евгения Топова - Главен експерт в отдел СП

арх. Димитър Токов - главен експерт в отдел СП

гл. юрк. Венета Маринова-Кръстева- дирекция ПОК



С Т О Л И Ч Н А О Б Щ И Н А

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

Васил Терзиев – кмет на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план - План за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ, м. „Градина-Запад“, ИПР и ИПУР на м. „Лозето-Знаме на мира“ и м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“, ПУР и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ, район „Панчарево“

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С решение № 496 по протокол № 46/12.09.2013 г. на СОС е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в териториален обхват – поземлени имоти в м. „Градина-запад“, землището на с. Горубляне, район „Панчарево“ и е одобрено задание.

Целта на проекта е урегулиране на имотите – собственост на заявителя „Чери гардънс“ ООД, попадащи в зони „ЖмЗ“, „Смф2“ и „Оо“ по реда на чл. 16 от ЗУТ, като се съобрази местоположението им в местността, но не и точните им кадастрални граници с определяне на необходимите площи за изграждане на обекти – публична общинска собственост.

Собственост на заявителя към момента на издаване на решението на СОС са поземлени имоти (ПИ) с идентификатори: 68134.6723.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 48, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 120, 121, 125, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 673.

След изменение на кадастралната карта ПИ с идентификатори 68134.6723.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 са попълнени като ПИ с идентификатор 68134.6723.1910; ПИ с идентификатори 68134.6723.54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 130, 131 са попълнени като ПИ с идентификатор 68134.6723.1911; ПИ с идентификатори 68134.6723.87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103,

105, 134 са попълнени като ПИ с идентификатор 68134.6723.1912; ПИ с идентификатори 68134.6723.106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 120, 121, 127, 128, 129 са попълнени като ПИ с идентификатор 68134.6723.1913; ПИ с идентификатори 68134.6723.135, 136, 137 са попълнени като ПИ с идентификатор 68134.6723.1914.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-2100-[1]/25.04.2019 г. от „Чери гардънс“ ООД в Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, е внесен проект за одобряване на ПУП – ПРЗ в условията на чл. 16 от ЗУТ на територията на ПИ с идентификатори: 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 по КККР за образуване на нови УПИ I - 1911, 1913, 1914, 125, 673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“, УПИ II - „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III - „за училище“, кв. 1, УПИ I - 1910, 1911, 1912 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 2, УПИ I - 1910 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 3, м. „Градина - запад“ и създаване на улица с о.т. 704 - о.т. 705 и улица с о.т. 400А - о.т. 707 - о.т. 706 - о.т. 705 - о.т. 708 - о.т. 709 - о.т. 710 - о.т. 711, м. „Лозето - Знаме на мира“, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево“; ИПР за УПИ II - 341, кв. 1, м. „Лозето - Знаме на мира“; ИПУР между о.т. 400е - о.т. 400б - о.т. 400с - о.т. 400а - о.т. 400 - о.т. 81 и създаване на нова улица с о.т. 281 - о.т. 282 - о.т. 283 - о.т. 284 - о.т. 285 - о.т. 286 - о.т. 287 - о.т. 275, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево“; обособяване на вход-изходи от ул. „Околовръстен път“ към новообразувани УПИ I - 1910 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ и УПИ I - 1910, 1911, 1912 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; скици от СГКК-София; техническо задание и обяснителна записка.

С последващи заявления към проекта са представени: ПТКП с ПОД към ПУП; Становища от отдел „Пътна Полиция“ към СДВР с изх. №№ ОД 433200-96942/ 21.09.2023 г. и ОД 433200-3361/13.01.2025 г. и Становище с изх. № 53-00-2198/ 10.10.2025 г. на директора на Обл. Пътно управление-АПИ; становище на кмета на район „Панчарево“ за осигуряване на достъп през общински имот 68134.6723.503; План-схема по част „Вик“, Предварителни данни и ПУП, съгласуван със „Софийска вода“ АД с № ТУ-4346/26.07.2023 г., Становище за план-схема от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-6839/28.3.2024 г., Протокол от заседание от 04.07.2025г. на ЕТС към отдел „ИИТ“, дирекция „Строителство“, Направление „Обществено строителство“ на СО; Идеен Проект за реконструкция на ВЛ 220kV „Дървеница-Панчарево“; Становище на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД с изх. № ЕСО -5810-1/21.09.23 г.; План-схема по част „Електроснабдяване“, указания от „ЕРМ-Запад“ ЕАД от 14.02.2024 г., становище от „ЕРМ-Запад“ ЕАД от 23.04.2024 г.; План-схема по част

„Газификация“ и становище от „Овергаз мрежи“ АД с № ОМ-Е2001-1944/25.09.2023 г.; План-схема „Вертикално планиране“; ПУП, съгласуван с „Виваком България“ ЕАД; ПУП, съгласуван с „Улично осветление“ ЕАД; ПУП, съгласуван с „А1 България“ ЕАД; ПУП, съгласуван с „Топлофикация София“ ЕАД; Удостоверение № 25-110619/03.04.2025г. от СГКК-София в изпълнение изискването на чл. 65 от НССПККР за приемане на проект за ИККР и съгласуване на проекта за ПУП; Становище изх. № СКЗВ-02-292-[1]/28.11.2024 г. на Басейнова дирекция „Дунавски район“.

С Решение № 284 по протокол № 14/27.06.2024 г. на СОС е допуснато устройство и застрояване преди 2025 г. на поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.673, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.123, 68134.6723.124 и 68134.6723.1953 по ККР на район „Панчарево“, попадащи частично в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет, като проектът за подробен устройствен план по реда на чл. 16 от ЗУТ следва да се изработи при спазване параметрите за застрояване и на тази устройствена зона въз основа на издаденото разрешение за изработване на подробен устройствен план с Решение № 496 по протокол № 46/12.09.2013 г. на СОС.

Представени са пазарни оценки на имотите, изготвени от „Консултантска къща Амрита“ ООД, които са приети с Решение по Протокол № ЕС-ПО-4/19.02.2025 г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Представено е Проучване и анализ на транспортното обслужване по чл. 16д от ЗУЗСО и Протокол № 4/28.01.2025 г. на ПКТОБД към СО, съгласно който анализът е извършен в съответствие с изискванията на Наредбата за проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване в СО.

Внесеният проект, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и решението на Комисията по чл. 210 от ЗУТ са редовно съобщени по реда на чл. 128 ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ чрез обявление в ДВ, брой 27/28.03.2025 г.

Съгласно писмо изх. № РПН25-ДИ01-362-[2]/09.05.2025 г. в законоустановения срок не са постъпили възражения. Приложено е становище на кмета на района, че не възражава срещу внесения проект и план-схемите към него.

Допълнително е внесено писмо изх. № 15216-11400/31.10.2025 г. на директора на РИОСВ-София, към което е приложено Решение № СО-75-ЕО/2025 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, при прилагането на който няма вероятност да се окаже отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве и становище изх. № ПУ-01-766/09.10.2025 г. на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“.

Представени са геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, съгласувани на 12.12.2025 г. със становище „Дървета №№ 1, 2, 5 да се компенсират 1:3; а дървета №№ 3 и 4 – 1:1“.

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

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-104/16.12.2025 г., т. 26 със становище: „Приема

транспортния анализ.

В графичната част и в административния акт за одобряване да се за-пише, че Плана за застрояване се одобрява при спазване изискванията на чл. 134 от Закона за водите, заключенията на хидроложките изследвания и препоръките от транспортния анализ. Приема проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряване".

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от „Чери гардънс“ ООД, заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.125 и 68134.6723.673 по КKKP на с. Панчарево, което е видно от представените документи за собственост, скици от СГKK-гр. София и комбинирана скица.

Кметът на район „Панчарево“ е изразил съгласие с проекта като заинтересовано лице по отношение на имотите общинска собственост в обхвата на плана.

Действащите ПУП са одобрени със следните административни актове: заповед № 386/08.12.1972 г. на директор-главен архитект на София, Решение № 47 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС, заповед № РД-09-50-455/28.04.2005 г. на главния архитект на София, Решение № 142 по протокол № 62/25.03.2010 г. на СОС, Решение № 145 по протокол № 7/28.01.2016 г. на СОС, заповед № РА50-322/24.04.2020 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-21/ 10.02.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 по КKKP и имот 68134.6723.125 (УПИ I-341, кв. 1, м. „Лозето-Знаме на мира“) по реда на чл. 16 от ЗУТ, като се съобразява местоположението на поземлените имоти в местността, но не и точните им кадастрални граници, находящи се в м. „Градина-Запад“, землището на с. Горубляне, район „Панчарево“, Столична община.

С проекта за план за регулация се създадат нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“, УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III „за училище“, кв. 1; УПИ I-1910,1911,1912 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 2; УПИ I-1910 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 3; УПИ I-1910 „за ОО и инженерна инфраструктура“, кв. 4, м. „Градина-Запад“.

Проектът за ПРЗ обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти – собственост на заявителя, без транспортен достъп, която територия се пресича от имоти – общинска собственост с НТП за селскостопански, горски, ведомствен път. За имот 68134.6723.125 в регулация по действащ план не е приложена, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В изпълнение на действащия ОУП на СО поземлените имоти се урегулират с предвиждане на съответно застрояване за тях и се определят необходимите площи за изграждане на обектите и съоръженията на техническата инфраструктура, поради което същият е изработен при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-21/10.02.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Подробният устройствен план е изработен на база кадастрална карта и актуални изходни данни за съществуващите мрежи на техническата инфраструктура, предоставени от експлоатационните дружества.

С проекта за ПУП – ПРЗ се дава възможност за усвояване на територията от собствениците на ПИ (нови УПИ) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, търговски и други функции, както и за изграждане на обекти – публична собственост – училище и техническа инфраструктура.

За всички имоти в обхвата на плана са определени урегулирани поземлени имоти, основно съобразени с местоположението и устройствената зона, като по искане на заявителя собствените му имоти са в една част обединени, а в друга разделени в общи и отделни урегулирани поземлени имоти на основание чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ.

Редукцията на имотите е в границите по чл. 16, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, която е необходима, заедно с площта на общинските имоти в обхвата на плана, за предвиждане на необходимите площи за изграждане на обекти на социалната и техническа инфраструктура – училище, улици и др.

Имотите в обхвата на проектната територия попадат в устройствени зони по ОУП на СО/2009 г.: „Смф2“ (далекоперспективна до 2025 г.), „Оо“ и „Тти“.

Конкретното предназначение на УПИ е съобразено с устройствените зони, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-4/19.02.2025 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-ПО-4/19.02.2025 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и е прието за доказано спазване изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3 от ЗУТ, а именно, че урегулираните поземлени имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по изменената и новопредвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация.

С прокарване на новопроектираната улична регулация е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С Подробния устройствен план – изменение на план за улична регулация се предвижда обособяване на три вход/изхода от локалното платно на ул. „Околовръстен път“ преди зоната на преплитане при о.т. 66 и след зоната на преплитане преди о.т. 74а, като се осигурява достъп по лицето на УПИ I -1910,1911,1912 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 2 и УПИ I-1910 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 3. Създават се вътрешни улици между кв. 1, 2 и 3 с о.т. 704-о.т.705, улица с о.т. 400а-о.т. 707-о.т. 706-о.т. 705-о.т. 708-о.т. 708а и улица с о.т. 708 -о.т. 708б-о.т. 708в-о.т. 708г-о.т. 708д-о.т. 708е, м. „Лозето-Знаме на мира“, м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“. Предвижда се създаване на улица с о.т. 281-о.т. 282-о.т. 283-о.т. 284-о.т. 285-о.т. 286-о.т. 287-о.т. 287а, която е част от ПУП - ПУР, ИПР и ПР на м. „Околовръстен път“, м. „Детски град“ и „Отреждане на терен в м. „Панчарево - Детски град“ (ул. „Михаил Греков“), район „Младост“ и район „Панчарево“, в процедура, допуснат с Решение № 210 на СОС от 22.04.2021 г., поради което същата се одобрява на основание чл. 133, ал. 2 от ЗУТ, тъй като по нея се осигурява достъп до новообразуван УПИ III „за училище“, кв. 1.

Изменението на уличната регулация и предвиждането на нова такава води до ИПР за УПИ II-341, заличаване на УПИ I-341 и улица по о.т. 400а-о.т. 400б, кв. 1, м. „Лозето-Знаме на мира“, ИПУР на улица от о.т. 400-о.т. 400а-о.т. 400б до о.т. 400е на ул. „Самоковско шосе“; ИПР на терен „Централна база на съюз на българските автомобилисти“ за създаване на нова улица с о.т. 281-о.т. 282-о.т. 283-о.т. 284- о.т. 285-о.т. 286-о.т. 287-о.т. 287а и остатъчен терен „Централна база на съюз на българските автомобилисти“, м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“.

Основание за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ – урегулиране на УПИ II-341 по имотни граници и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия с урегулиране на територията по чл. 16 от ЗУТ и предвиждане на нова улична регулация.

С плана за застрояване е предвидено: в УПИ I от кв. 1 комплексно застрояване със средно и нискоетажни сгради с жилищно и нежилищно предназначение с $H \leq 12$ м. на 2 и 4 етаж; с $H \leq 15$ м. на 1 и 2 етаж; с $H \leq 10$ м. на 1 и 2 етаж; 3 бр. трансформаторни постове; в УПИ III от кв. 1 – нежилищна сграда за училище с преход в етажността на 1 и 3 етаж с $H \leq 15$ м. и трафопост; в УПИ I от кв. 2 – нежилищни сгради на 1 етаж с $H \leq 10$ м. и трафопост; в УПИ I от кв. 3 – 1-етажна нежилищна сграда с $H \leq 10$ м. и трафопост; в УПИ I от кв. 4 – 1-етажна нежилищна сграда.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по нормите на чл. 31 – чл. 35 от ЗУТ, както и

изискванията по Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7 на МРРБ за УПИ с комплексно застрояване.

Предвид горното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

За обслужване на предвиденото застрояване е предвидено изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към ПУП са представени план-схеми по части: „Канализация“, „Водоснабдяване“, „Електроснабдяване“, „Газификация“ и схема „Вертикално планиране“.

В производството по одобряване на ПУП-ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – разрешаване изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, допуснато е с решение на СОС устройството и застрояването на територията за далекоперспективно развитие преди 2025 г. по реда на чл. 15 от ЗУЗСЖО, проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересованите лица, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представено е решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-75-ЕО/2025 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Предоставено е удостоверение № 25-234496/11.09.2024 г., издадено от СГКК София град, в изпълнение на чл. 65 от Наредбата за ССПККР. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като е представено заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, заверена на 12.12.2025 г.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентността на СОС по отношение одобряването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на същия – над три квартала по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 133, ал. 2, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32, чл. 33 и чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствени категории по т. 14 (Смф2), т. 15 (Оо) и т. 25 (Тти) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-104/16.12.2025 г. т. 26 и протокол № ЕС-ПО-4/19.02.2025 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ, ИПР и ИПУР с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

ВНОСИТЕЛ:

9.2.2026 г.

X Васил Терзиев

КМЕТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували:

арх. Любомир Георгиев – заместник-кмет на СО

Милена Иванова - Вр. и. д. директор дирекция ПОК

арх. Теодора Моева – Вр. и. д. Началник отдел „Създаване на планове“

Изготвили:

инж. Евгения Топова - Главен експерт в отдел СП

арх. Димитър Токов - главен експерт в отдел СП

гл. юрк. Венета Маринова-Кръстева- дирекция ПОК



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план - План за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ, м. „Градина-Запад“, ИПР и ИПУР на м. „Лозето-Знаме на мира“ и м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“, ПУР и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ, район „Панчарево“

Мотиви:

С решение № 496 по протокол № 46/12.09.2013 г. на СОС е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) в териториален обхват – поземлени имоти в м. „Градина-запад“, землището на с. Горубляне, район „Панчарево“ и е одобрено задание.

Целта на проекта е урегулиране на имотите – собственост на заявителя „Чери гардънс“ ООД, попадащи в зони „Жм3“, „Смф2“ и „Оо“ по реда на чл. 16 от ЗУТ, като се съобрази местоположението им в местността, но не и точните им кадастрални граници с определяне на необходимите площи за изграждане на обекти – публична общинска собственост.

Собственост на заявителя към момента на издаване на решението на СОС са поземлени имоти (ПИ) с идентификатори: 68134.6723.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 48, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 120, 121, 125, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 673.

След изменение на кадастралната карта ПИ с идентификатори 68134.6723.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 са попълнени като ПИ с идентификатор 68134.6723.1910; ПИ с идентификатори 68134.6723.54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 130, 131 са попълнени като ПИ с идентификатор 68134.6723.1911; ПИ с идентификатори 68134.6723.87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 105, 134 са попълнени като ПИ с идентификатор

68134.6723.1912; ПИ с идентификатори 68134.6723.106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117, 120, 121, 127, 128, 129 са попълнени като ПИ с идентификатор 68134.6723.1913; ПИ с идентификатори 68134.6723.135, 136, 137 са попълнени като ПИ с идентификатор 68134.6723.1914.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-2100-[1]/25.04.2019 г. от „Чери гардънс“ ООД в Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е внесен проект за одобряване на ПУП – ПРЗ в условията на чл. 16 от ЗУТ на територията на ПИ с идентификатори: 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 по КKKP за образуване на нови УПИ I- 1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“, УПИ II – „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III – „за училище“, кв. 1, УПИ I - 1910,1911,1912 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 2, УПИ I - 1910 – „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 3, м. „Градина - запад“ и създаване на улица с о.т. 704 - о.т. 705 и улица с о.т. 400А - о.т. 707 - о.т. 706 - о.т. 705 - о.т. 708 - о.т. 709 - о.т. 710 - о.т. 711, м. „Лозето - Знаме на мира“, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево“; ИПР за УПИ II - 341, кв. 1, м. „Лозето - Знаме на мира“; ИПУР между о.т. 400е – о.т. 400б – о.т. 400с – о.т. 400а – о.т. 400 – о.т. 81 и създаване на нова улица с о.т. 281- о.т. 282 - о.т. 283 - о.т. 284 - о.т. 285 - о.т. 286 - о.т. 287 - о.т. 275, м. „Разширение на терена за детски град - Панчарево“; обособяване на вход-изходи от ул. „Околовръстен път“ към новообразувани УПИ I - 1910 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“ и УПИ I - 1910, 1911, 1912 - „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; скици от СГKK-София; техническо задание и обяснителна записка.

С последващи заявления към проекта са представени: ПТКП с ПОД към ПУП; Становища от отдел „Пътна Полиция“ към СДВР с изх. №№ ОД 433200-96942/ 21.09.2023 г. и ОД 433200-3361/13.01.2025 г. и Становище с изх. № 53-00-2198/ 10.10.2025 г. на директора на Обл. Пътно управление-АПИ; становище на кмета на район „Панчарево“ за осигуряване на достъп през общински имот 68134.6723.503; План-схема по част „ВиК“, Предварителни данни и ПУП, съгласуван със „Софийска вода“ АД с № ТУ-4346/26.07.2023 г., Становище за план -схема от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-6839/28.3.2024 г., Протокол от заседание от 04.07.2025г. на ЕТС към отдел „ИИТ“, дирекция „Строителство“, Направление „Обществено строителство“ на СО; Идеен Проект за реконструкция на ВЛ 220kV „Дървеница-Панчарево“; Становище на „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД с изх. № ЕСО -5810-1/21.09.23 г.; План-схема по част „Електроснабдяване“, указания от „ЕРМ-Запад“ ЕАД от 14.02.2024 г., становище от „ЕРМ-Запад“ ЕАД от 23.04.2024 г.; План-схема по част „Газификация“ и становище от „Овергаз мрежи“ АД с № ОМ-Е2001-1944/25.09.2023 г.; План-схема „Вертикално планиране“; ПУП, съгласуван с „Виваком България“ ЕАД; ПУП,

съгласуван с „Улично осветление“ ЕАД; ПУП, съгласуван с „А1 България“ ЕАД; ПУП, съгласуван с „Топлофикация София“ ЕАД; Удостоверение № 25-110619/03.04.2025 г. от СГКК-София в изпълнение изискването на чл. 65 от НССПKKKР за приемане на проект за ИКККР и съгласуване на проекта за ПУП; Становище изх. № СКЗЗВ-02-292-[1]/28.11.2024 г. на Басейнова дирекция „Дунавски район“.

С Решение № 284 по протокол № 14/27.06.2024 г. на СОС е допуснато устройството и застрояване преди 2025 г. на поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.673, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.123, 68134.6723.124 и 68134.6723.1953 по КККР на район „Панчарево“, попадащи частично в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет, като проектът за подробен устройствен план по реда на чл. 16 от ЗУТ следва да се изработи при спазване параметрите за застрояване и на тази устройствена зона въз основа на издаденото разрешение за изработване на подробен устройствен план с Решение № 496 по протокол № 46/12.09.2013 г. на СОС.

Представени са пазарни оценки на имотите, изготвени от „Консултантска къща Амрита“ ООД, които са приети с Решение по Протокол № ЕС-ПО-4/19.02.2025 г. на Комисията по чл. 210 от ЗУТ.

Представено е Проучване и анализ на транспортното обслужване по чл. 16д от ЗУЗСО и Протокол № 4/28.01.2025 г. на ПКТОБД към СО, съгласно който анализът е извършен в съответствие с изискванията на Наредбата за проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване в СО.

Внесеният проект, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и решението на Комисията по чл. 210 от ЗУТ са редовно съобщени по реда на чл. 128 ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ чрез обявление в ДВ, брой 27/28.03.2025 г.

Съгласно писмо изх. № РПН25-ДИ01-362-[2]/09.05.2025 г. в законоустановения срок не са постъпили възражения. Приложено е становище на кмета на района, че не възражава срещу внесения проект и план-схемите към него.

Допълнително е внесено писмо изх. № 15216-11400/31.10.2025 г. на директора на РИОСВ-София, към което е приложено Решение № СО-75-ЕО/2025 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП, при прилагането на който няма вероятност да се окаже отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве и становище изх. № ПУ-01-766/09.10.2025 г. на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“.

Представени са геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, съгласувани на 12.12.2025 г. със становище „Дървета №№ 1, 2, 5 да се компенсират 1:3; а дървета №№ 3 и 4 – 1:1“.

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

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-104/16.12.2025 г., т. 26 със становище: „Приема транспортния анализ.“

В графичната част и в административния акт за одобряване да

се за-пише, че Плана за застрояване се одобрява при спазване изискванията на чл. 134 от Закона за водите, заключенията на хидроложките изследвания и препоръките от транспортния анализ. Приема проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряване“.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от „Чери гардънс“ ООД, заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.125 и 68134.6723.673 по КKKP на с. Панчарево, което е видно от представените документи за собственост, скици от СГKK-гр. София и комбинирана скица.

Кметът на район „Панчарево“ е изразил съгласие с проекта като заинтересовано лице по отношение на имотите общинска собственост в обхвата на плана.

Действащите ПУП са одобрени със следните административни актове: заповед № 386/08.12.1972 г. на директор-главен архитект на София, Решение № 47 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС, заповед № РД-09-50-455/28.04.2005 г. на главния архитект на София, Решение № 142 по протокол № 62/25.03.2010 г. на СОС, Решение № 145 по протокол № 7/28.01.2016 г. на СОС, заповед № РА50-322/24.04.2020 г. на главния архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-21/ 10.02.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 по КKKP и имот 68134.6723.125 (УПИ I-341, кв. 1, м. „Лозето-Знаме на мира“) по реда на чл. 16 от ЗУТ, като се съобразява местоположението на поземлените имоти в местността, но не и точните им кадастрални граници, находящи се в м. „Градина-Запад“, землището на с. Горубляне, район „Панчарево“, Столична община.

С проекта за план за регулация се създадат нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за жилищно строителство, търговски дейности, обществено обслужване, логистика и спорт“, УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III „за училище“, кв. 1; УПИ I-1910,1911,1912 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 2; УПИ I-1910 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 3; УПИ I-1910 „за ОО и инженерна инфраструктура“, кв. 4, м. „Градина-Запад“.

Проектът за ПРЗ обхваща територия с неурегулирани поземлени имоти – собственост на заявителя, без транспортен достъп, която територия се пресича от имоти – общинска собственост с НТП за селскостопански, горски, ведомствен път. За имот 68134.6723.125 в регулация по действащ план не е приложена, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В изпълнение на действащия ОУП на СО поземлените имоти се урегулират с предвиждане на съответно застрояване за тях и се

определят необходимите площи за изграждане на обектите и съоръженията на техническата инфраструктура, поради което същият е изработен при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ.

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-21/10.02.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Подробният устройствен план е изработен на база кадастрална карта и актуални изходни данни за съществуващите мрежи на техническата инфраструктура, предоставени от експлоатационните дружества.

С проекта за ПУП – ПРЗ се дава възможност за усвояване на територията от собствениците на ПИ (нови УПИ) за изграждане на обекти с жилищни, обществени, търговски и други функции, както и за изграждане на обекти – публична собственост – училище и техническа инфраструктура.

За всички имоти в обхвата на плана са определени урегулирани поземлени имоти, основно съобразени с местоположението и устройствената зона, като по искане на заявителя собствените му имоти са в една част обединени, а в друга разделени в общи и отделни урегулирани поземлени имоти на основание чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ.

Редукцията на имотите е в границите по чл. 16, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, която е необходима, заедно с площта на общинските имоти в обхвата на плана, за предвиждане на необходимите площи за изграждане на обекти на социалната и техническа инфраструктура – училище, улици и др.

Имотите в обхвата на проектната територия попадат в устройствени зони по ОУП на СО/2009 г.: „Смф2“ (далекоперспективна до 2025 г.), „Оо“ и „Тти“.

Конкретното предназначение на УПИ е съобразено с устройствените зони, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлените имоти в обхвата на изработения ПУП, приета с решение по протокол № ЕС-ПО-4/19.02.2025 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С протокол № ЕС-ПО-4/19.02.2025 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и е прието за доказано спазване изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3 от ЗУТ, а именно, че урегулираните поземлени имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по изменената и новопредвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация.

С прокарване на новопроектираната улична регулация е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С Подробния устройствен план – изменение на план за улична

регулация се предвижда обособяване на три вход/изхода от локалното платно на ул. „Околовръстен път“ преди зоната на преплитане при о.т. 66 и след зоната на преплитане преди о.т. 74а, като се осигурява достъп по лицето на УПИ I -1910,1911,1912 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 2 и УПИ I-1910 „за търговски дейности, обществено обслужване и логистика“, кв. 3. Създават се вътрешни улици между кв. 1, 2 и 3 с о.т. 704-о.т.705, улица с о.т. 400а-о.т. 707-о.т. 706-о.т. 705-о.т. 708-о.т. 708а и улица с о.т. 708 -о.т. 708б-о.т. 708в-о.т. 708г-о.т. 708д-о.т. 708е, м. „Лозето-Знаме на мира“, м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“. Предвижда се създаване на улица с о.т. 281-о.т. 282-о.т. 283-о.т. 284-о.т. 285-о.т. 286-о.т. 287-о.т. 287а, която е част от ПУП - ПУР, ИПР и ПР на м. „Околовръстен път“, м. „Детски град“ и „Отреждане на терен в м. „Панчарево - Детски град“ (ул. „Михаил Греков“), район „Младост“ и район „Панчарево“, в процедура, допуснат с Решение № 210 на СОС от 22.04.2021 г., поради което същата се одобрява на основание чл. 133, ал. 2 от ЗУТ, тъй като по нея се осигурява достъп до новообразуван УПИ III „за училище“, кв. 1.

Изменението на уличната регулация и предвиждането на нова такава води до ИПР за УПИ II-341, заличаване на УПИ I-341 и улица по о.т. 400а-о.т. 400б, кв. 1, м. „Лозето-Знаме на мира“, ИПУР на улица от о.т. 400-о.т. 400а-о.т. 400б до о.т. 400е на ул. „Самоковско шосе“; ИПР на терен „Централна база на съюз на българските автомобилисти“ за създаване на нова улица с о.т. 281-о.т. 282-о.т. 283-о.т. 284- о.т. 285-о.т. 286-о.т. 287-о.т. 287а и остатъчен терен „Централна база на съюз на българските автомобилисти“, м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“.

Основание за ИПР е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ – урегулиране на УПИ II-341 по имотни граници и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия с урегулиране на територията по чл. 16 от ЗУТ и предвиждане на нова улична регулация.

С плана за застрояване е предвидено: в УПИ I от кв. 1 комплексно застрояване със средно и нискоетажни сгради с жилищно и нежилищно предназначение с $H \leq 12$ м. на 2 и 4 етажа; с $H \leq 15$ м. на 1 и 2 етажа; с $H \leq 10$ м. на 1 и 2 етажа; 3 бр. трансформаторни постове; в УПИ III от кв. 1 – нежилищна сграда за училище с преход в етажността на 1 и 3 етажа с $H \leq 15$ м. и трафопост; в УПИ I от кв. 2 – нежилищни сгради на 1 етаж с $H \leq 10$ м. и трафопост; в УПИ I от кв. 3 – 1-етажна нежилищна сграда с $H \leq 10$ м. и трафопост; в УПИ I от кв. 4 – 1-етажна нежилищна сграда.

В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по нормите на чл. 31 – чл. 35 от ЗУТ, както и изискванията по Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7 на МРРБ за УПИ с комплексно застрояване.

Предвид горното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

За обслужване на предвиденото застрояване е предвидено изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към ПУП са представени план-схеми по части: „Канализация“, „Водоснабдяване“, „Електроснабдяване“, „Газификация“ и схема „Вертикално планиране“.

В производството по одобряване на ПУП-ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила – разрешаване изработването на проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, допуснато е с решение на СОС устройството и застрояването на територията за далекоперспективно развитие преди 2025 г. по реда на чл. 15 от ЗУЗСЖО, проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересованите лица, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Представено е решение на Директора на РИОСВ – София с № СО-75-ЕО/2025 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП. Предоставено е удостоверение № 25-234496/11.09.2024 г., издадено от СГКК София град, в изпълнение на чл. 65 от Наредбата за ССПКККР. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като е представено заснемане и експертна оценка на високата дървесна растителност, заверена на 12.12.2025 г.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентността на СОС по отношение одобряването на ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ произтича от териториалния обхват на същия – над три квартала по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Правно основание: чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 133, ал. 2, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и 5 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32, чл. 33 и чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствени категории по т. 14 (Смф2), т. 15 (Оо) и т. 25 (Тти) от Приложението към чл. 3, ал. 2

от ЗУЗСО, протокол № ЕС-ПО-4/19.02.2025 г. на комисията по чл. 210 от ЗУТ и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-104/16.12.2025 г. т. 26

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за улична регулация за създаване на улица с о.т. 704-о.т.705, улица с о.т. 400а-о.т. 707-о.т. 706-о.т. 705-о.т. 708-о.т. 708а и улица с о.т. 708-о.т. 708б-о.т. 708в-о.т. 708г-о.т. 708д-о.т. 708е, м. „Лозето-Знаме на мира“, м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“ и свързаното с това ИПР за УПИ

II-341, заличаване на УПИ I-341 и улица по о.т.400а – о.т.400б, кв. 1, м. „Лозето-Знаме на мира“, ИПУР на улица от о.т. 400-о.т. 400а-о.т. 400б до о.т. 400е на ул. „Самоковско шосе“; ИПУР от о.т. 66 до о.т. 74а на локалното платно на ул. „Софийски околовръстен път“ за обособяване на вход-изходи към новообразувани УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за ЖС, търговски дейности, ОО, логистика и спорт“ в кв. 3 и УПИ I-1910,1911,1912 „за търговски дейности, ОО и логистика“, кв. 2, район „Панчарево“ по зелените и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект в обхвата, показан със сива пунктирана линия.

2. Изменение на плана за регулация-план-извадка на терен „Централна база на съюз на българските автомобилисти“ за създаване на нова улица с о.т. 281- о.т. 282-о.т. 283-о.т. 284-о.т. 285-о.т. 286-о.т. 287-о.т. 287а и създаване на остатъчен терен „Централна база на съюз на българските автомобилисти“, м. „Разширение на терена за Детски град-Панчарево“ по зелените и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект в обхвата, показан със сива пунктирана линия.

3. План за регулация по чл. 16 от ЗУТ за поземлени имоти с идентификатори 68134.6723.104, 68134.6723.123, 68134.6723.124, 68134.6723.125, 68134.6723.673, 68134.6723.1728, 68134.6723.1910, 68134.6723.1911, 68134.6723.1912, 68134.6723.1913, 68134.6723.1914, 68134.6723.1953 по КККР на район „Панчарево“ за създаване на нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за ЖС, търговски дейности, ОО, логистика и спорт“, УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III „за училище“, кв. 1; УПИ I-1910,1911,1912 „за търговски дейности, ОО и логистика“, кв. 2; УПИ I-1910 „за търговски дейности, ОО и логистика“, кв. 3; УПИ I-1910 „за ОО и техническа инфраструктура“, кв. 4, м. „Градина-Запад“ по сините, червени, зелени и кафяви линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект в обхвата, показан с жълта пунктирана линия.

4. План за застрояване на нови УПИ I-1911,1913,1914,125,673 „за ЖС, търговски дейности, ОО, логистика и спорт“, УПИ II „за техническа инфраструктура и озеленяване“, УПИ III „за училище“, кв. 1; УПИ I-1910,1911,1912 „за търговски дейности, ОО и логистика“, кв. 2; УПИ I-1910 „за търговски дейности, ОО и логистика“, кв. 3; УПИ I-1910 „за ОО и техническа инфраструктура“, кв. 4; м. „Градина-Запад“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект в обхвата, показан с жълта пунктирана линия и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

5. План-схеми по чл. 108 от ЗУТ, части „ВиК“, „Вертикално планиране“, „Електроснабдяване“, „Газификация“.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с

допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.

При одобряване на инвестиционни проекти за застрояването в кв. 1 да се съобразяват условията на чл. 143 от Закона за водите.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община 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 2026 г., протокол № .. от2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

ВРИД директор на дирекция „Правно
обслужване и контрол“
към Направление „Градско планиране
и развитие“



Невалиден подпис

X

Милена Иванова

ВРИД ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПРАВНО ОБСЛУЖВАНЕ И КОНТРОЛ"

Съгласували:

арх. Любомир Георгиев – заместник-кмет на
СО

арх. Теодора Моева – Вр. и. д. Началник отдел „Създаване на планове“

Изготвили:

инж. Евгения Топова - Главен експерт в отдел СП
арх. Димитър Токов - главен експерт в отдел СП
гл. крк. Венета Маринова-Кръстева- дирекция ПОК