



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „ГРАДСКО ПЛАНИРАНЕ И РАЗВИТИЕ“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221. 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>,
office@sofia-agk.com

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

НАЧИН НА ИЗПРАЩАНЕ: ЧРЕЗ СЕОС, ОРИГИНАЛИТЕ НА ПРОЕКТА НА ХАРТИЯ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица при о.т. 304в и при о.т. 360, м. „Детски град-Панчарево“; план за улична регулация (ПУР) за нови улици: от о.т. 304в-о.т. 304е(нова)-о.т. 304ж(нова)-о.т. 304з(нова)-о.т. 304и(нова)-о.т. 304к(нова)-о.т. 304л(нова)-о.т. 304м(нова)-о.т. 304н(нова)-о.т. 304о(нова)-о.т. 304п(нова)-о.т. 304р(нова)-о.т. 304с(нова) до о.т. 304т(нова), от о.т. 304р(нова)-о.т. 304ф(нова)-о.т. 304х(нова) до о.т. 304ч(нова), от о.т. 141в-о.т. 141г(нова)- о.т. 304ч(нова)- о.т. 141д(нова)- о.т. 141е(нова)- о.т. 141ж(нова)-о.т. 141з(нова)-о.т. 141и(нова) до о.т. 360; план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 – създаване на нови УПИ XIX-432 „за ЖС“ и УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а, УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23 и УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а, изменение на плана за регулация на контактен УПИ XVI-349 „за ЖС“, кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.









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 – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица при о.т. 304в и при о.т. 360, м. „Детски град-Панчарево“; план за улична регулация (ПУР) за нови улици: от о.т. 304в-о.т. 304е(нова)-о.т. 304ж(нова)-о.т. 304з(нова)-о.т. 304и(нова)-о.т. 304к(нова)-о.т. 304л(нова)-о.т. 304м(нова)-о.т. 304н(нова)-о.т. 304о(нова)-о.т. 304п(нова)-о.т. 304р(нова)-о.т. 304с(нова) до о.т. 304т(нова), от о.т. 304р(нова)-о.т. 304ф(нова)-о.т. 304х(нова) до о.т. 304ч(нова), от о.т. 141в-о.т. 141г(нова)- о.т. 304ч(нова)- о.т. 141д(нова)- о.т. 141е(нова)- о.т. 141ж(нова)-о.т. 141з(нова)-о.т. 141и(нова) до о.т. 360; план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 – създаване на нови УПИ XIX-432 „за ЖС“ и УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а, УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23 и УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а, изменение на плана за регулация на контактен УПИ XVI-349 „за ЖС“, кв. 21а, м. „Детски град-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, ПУР и ПРЗ;
4. План-схема по чл. 108 от ЗУТ, част „ВиК“;
5. План-схема по чл. 108 от ЗУТ, част „Електрическа“;
6. План-схема по чл. 108 от ЗУТ-част „Вертикално планиране“;
7. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-101/02.12.2025 г., т. 3.

- | | | | | |
|----|---|---|---|---|
| |  |  |  |  |
| | Доклад | Проект за решение.docx | ПЗ.pdf | ИПУР.pdf |
| 1. |  |  |  |  |
| 4. | ВОДОСНАБДЯВАНЕ.pdf | ВОДОСНАБДЯВАНЕ КАНАЛИЗАЦИЯ.pdf | ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ.pdf | ВЕРТИКАЛНО ПЛАНИРАНЕ.pdf |
| 2. | | | 3. | 6. |
| 7. | ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ ЕС-Г-101/02.12.2025 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=-w4BuCr_H24=

ВНОСИТЕЛ:

6.3.2026 г.

X арх. Любомир Георгиев

ЗАМЕСТИК-КМЕТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by:

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 – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица при о.т. 304в и при о.т. 360, м. „Детски град-Панчарево“; план за улична регулация (ПУР) за нови улици: от о.т. 304в-о.т. 304е(нова)-о.т. 304ж(нова)-о.т. 304з(нова)-о.т. 304и(нова)-о.т. 304к(нова)-о.т. 304л(нова)-о.т. 304м(нова)-о.т. 304н(нова)-о.т. 304о(нова)-о.т. 304п(нова)-о.т. 304р(нова)-о.т. 304с(нова) до о.т. 304т(нова), от о.т. 304р(нова)-о.т. 304ф(нова)-о.т. 304х(нова) до о.т. 304ч(нова), от о.т. 141в-о.т. 141г(нова)-о.т. 304ч(нова)- о.т. 141д(нова)- о.т. 141е(нова)- о.т. 141ж(нова)-о.т. 141з(нова)-о.т. 141и(нова) до о.т. 360; план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 – създаване на нови УПИ XIX-432 „за ЖС“ и УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а, УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23 и УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а, изменение на плана за регулация на контактен УПИ XVI-349 „за ЖС“, кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-712-(12)/ 04.07.2024 г. от „ПЕРА ХИЛС“ ЕООД, „ГЕРТ ГРУП“ ЕООД и „ГЕРТ СОФИЯ ИМОТИ“ ЕООД с искане за одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица при о.т. 304в и при о.т. 360, м. „Детски град-Панчарево“; план за улична регулация (ПУР) за нови улици: от о.т. 304в-о.т. 304е(нова)-о.т. 304ж(нова)-о.т. 304з(нова)-о.т.

304и(нова)-о.т. 304к(нова)-о.т. 304л(нова)-о.т. 304м(нова)-о.т. 304н(нова)-о.т. 304о(нова)-о.т. 304п(нова)-о.т. 304р(нова)-о.т. 304с(нова)- до о.т. 304т(нова), от о.т. 304р(нова)-о.т. 304ф(нова)-о.т. 304х(нова) до о.т. 304ч(нова), от о.т. 141в-о.т. 141г(нова)- о.т.304ч(нова)- о.т. 141д(нова)- о.т. 141е(нова)- о.т. 141ж(нова)-о.т. 141з(нова)-о.т. 141и(нова) до о.т. 360; план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 – създаване на нови УПИ ХІХ-432 „за ЖС“ и УПИ ХХ-237 „за ЖС“ в кв. 22а, УПИ VІІІ-236 „за ЖС“ в кв. 23 и УПИ ХХІІ-463 „за ЖС“ в кв. 21а, изменение на плана за регулация на контактен УПИ ХVІ-349 „за ЖС“, кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

Със Заповед № РА50-606/23.06.2022 г. на главния архитект на СО по заявление с вх. № САГ20-ГР00-712/08.04.2020 г. от „Лацовски“ ООД, чрез управителя Димитър Лацовски е разрешено изработване на проект за ПУП – ИПУР, ПУР и ПРЗ за ПИ с идентификатори 55419.6701.463 и 55419.6701.3164 по КККР на с. Панчарево.

Със Заповед № САГ23-РА53-1992/10.08.2023 г. на главния архитект на СО по заявление с вх. САГ23-ГР00-1992/10.08.2023 г. от „ПЕРА ХИЛС“ ЕООД е разрешено изработване на проект за ПУП-ИПУР, ПУР и ПРЗ за ПИ с идентификатор 55419.6701.432 по КККР на с. Панчарево.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-712-(10)/22.04.2024 г. от „ГЕРТ СОФИЯ ИМОТИ“ ЕООД, „ПЕРА ХИЛС“ ЕООД и „ГЕРТ ГРУП“ ЕООД, като собственици на ПИ с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237 и 55419.6701.463 е постъпило ново мотивирано предложение, с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 по КККР на с. Панчарево, ИПУР и ПУР.

Със Заповед № САГ24-РА50-48/07.05.2024 г. на главния архитект на СО са изменени и допълнени заповеди №№ РА50-606/23.06.2022 г. и САГ23-РА53-1992/10.08.2023 г. и са свързани производствата по преписки с вх. №№ САГ20-ГР00-712/ 08.04.2020 г. и САГ23-ГР00-1992/10.08.2023 г.

Заповедите са редовно разгласени от районната администрация по реда на чл.124б ал.2 от ЗУТ, видно от писмо с изх.№ РПН22-ДИ05-864-(3)/05.08.2024 г. на кмета на район „Панчарево“.

Към проекта са представени: съгласуван проект от „ЕРМ Запад“ ЕАД със становище от 03.01.2025 г.; съгласуван проект и изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-6788/10.12.2024 г.; Мотивирано предложение за транспортен достъп и ОД, съгласувано от Дирекция „УАТ“ с протокол от 06.02.2024 г. и от отдел ПП към СДВР от 14.02.2024 г.; План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част Вертикално планиране; План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част ВИК, приети от „Софийска вода АД, съгласно писмо изх. № ТУ-301/29.05.2025 г.; План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част Електрическа; Писмо от РИОСВ-София с Решение № СО-85-ЕО/2024 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП; геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени от отдел БД-НАГ на 12.09.2025 г.

Внесеният проект, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2

от ЗУТ, е редовно съобщен по реда на чл. 128 ал. 1 от ЗУТ на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ чрез обявление в ДВ, брой 66/06.08.2024 г. Проведено е обществено обсъждане, съгласно изискването на чл. 12 от ЗУЗСО, за което са представени доказателства от кмета на район „Панчарево“ с писмо с изх. № РПН22-ДИ05-864-(5)-13.09.2024 г. В законоустановения срок не са постъпили възражения.

Представено е положително становище по отношение на внесенния проект от кмета на район „Панчарево“.

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

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-55/30.10.2025 г., т. 29 със становища: „Във връзка с изразеното становище от „Софийска вода“ АД, както и от инж. Минкова, в служебен порядък, в срок до 14 дни, да се извърши вътрешно проучване по отношение на представените план-схеми по част „ВиК“; Да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КК в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 5 от НССПКСР.“.

В изпълнение на становищата са дадени указания на възложителите по отношение на план-схемите по част „ВиК“.

Допълнително са внесени коригирани план-схеми, коригиран проект за ПРЗ с нанесени котировки към уличната регулационна линия и Удостоверение № 25-328376-29.10.2025 от СГКК-София за приемане на проекта за изменение на КК.

Проектът е съгласуван от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“, и е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-101/02.12.2025 г., т. 3 от дневния ред със становище да се издаде административен акт за одобряване.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ИПУР, ПУР и ПРЗ е направено от „ПЕРА ХИЛС“ ЕООД, „ГЕРТ ГРУП“ ЕООД и „ГЕРТ СОФИЯ ИМОТИ“ ЕООД, заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственици на поземлени имоти с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 по ККСР на с. Панчарево, което е видно от представените документи за собственост и скици от СГКК-гр. София.

Разработката е контактна на подробния устройствен план ПРЗ на м. „Детски град-Панчарево“, одобрен с Решение на СОС № 63 по Протокол № 32/10.12.2001 г. с последващи частични ПРЗ, одобрени със Заповеди: № РД-09-50-568/22.07.2015 г., № РА50-668/17.10.2017 г., № РА50-191/02.04.2021 г., № САГ24-РА53-521/12.07.2024 г. на Главния архитект на Столична община и № РПН23-РА50-70/14.09.2023 г. на Главния архитект на район „Панчарево“.

Уличната регулация на улица от о.т. 304б-о.т. 304в до о.т. 304г е одобрена с Решение на СОС № 718 по Протокол № 42/28.10.2021 г., а уличната регулация от о.т. 304в до о.т. 300г с Решение на СОС № 204 по Протокол № 75/18.04.2019 г.

Уличната регулация на улица от о.т.141а-о.т.141в е одобрена със Заповед № РД-09-50-119/02.02.2009 г. на Главния архитект на Столична община и Решение № 152 по протокол № 9/25.04.2024 г. на

СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-24/02.02.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

С проекта за ИПУР и ПУР се предвижда изменение на плана за улична регулация на улица при о.т. 304в и при о.т. 360, м. „Детски град-Панчарево“ и се създават нови улици, както следва: о.т. 304в – о.т. 304е(нова) – о.т. 304ж(нова) – о.т. 304з(нова) – о.т. 304и(нова) – о.т. 304к(нова) – о.т. 304л(нова) – о.т. 304м(нова) – о.т. 304н(нова) – о.т. 304о(нова) – о.т. 304п(нова) – о.т. 304р(нова) – о.т. 304с(нова) до о.т. 304т(нова), от о.т. 304р(нова) – о.т. 304ф(нова) – о.т. 304х(нова) до о.т. 304ч(нова), от о.т. 141в – о.т. 141г(нова) – 304ч(нова) – о.т. 141д(нова) – о.т. 141е(нова) – о.т. 141ж(нова) – о.т. 141з(нова) – о.т. 141и(нова) до о.т. 360.

Новопредвидената улична регулация осигурява достъп до новообразуваните урегулирани поземлени имоти в съответствие с ОУП и зона „Тти“ и по трасето на съществуващите имоти – публична общинска собственост с НТП „за второстепенна улица“, „за селскостопански, горски, ведомствен път“; осъществява връзка с урегулираната територия и възможност за провеждане на инженерната инфраструктура.

С оглед промяна в профила на улицата при о.т.360 се изменя плана за регулация на контактен УПИ ХVI-349 „за ЖС“, кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ за осигуряване на необходимия радиус на завиване.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 в самостоятелни УПИ, като се създават нови УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23, УПИ XIX-432 „за ЖС“ и УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а и УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ по външните граници на имотите от КК с изключение на частите от имотите, попадащи под улична регулация.

За одобряване на ПУП-ПР е налице основание, съгласно нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ – урегулиране на неурегулирани поземлени имоти в самостоятелни УПИ по имотните им граници.

За одобряване ИПУР и ПУР е налице основание, съгласно чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

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

С плана за застрояване в новообразувания УПИ XIX-432 „за ЖС“, кв. 22а се предвижда комплексно застрояване на 6 свободностоящи като начин и нискоетажни като характер двуетажни сгради с височина (Н)≤7,00 м.; в УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а се предвижда застрояване на 2 свободностоящи като начин и нискоетажни като характер двуетажни сгради с височина (Н)≤7,00 м; в УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23 се предвижда изграждането на 2 свободностоящи като начин и нискоетажни като характер двусекционни двуетажни сгради с височина (Н)≤7,00 м, а в УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а се предвижда комплексно застрояване на 8 свободностоящи като начин и нискоетажни като характер двуетажни сгради с височина (Н)≤7,00 м.

С оглед възможността за отводняване на битови отпадни води

в УПИ е предвидено да се изградят водоплътни изгребни ями, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПЗ е изработен при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискванията 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, чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица и чл. 33 от ЗУТ за отстоянията между сградите в новообразуваните УПИ, както и чл. 47, ал. 2 от ЗУТ по отношение на разположението на изгребните ями до границата на имотите.

По действащия Общ устройствен план (ОУП) на СО имотите попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ със „специфични правила и нормативи“ (Жм1*).

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО и т. 10 от таблица към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“.

Предвидените предназначение и застрояване в УПИ не противоречат на устройствената зона „Жм1*“ по ОУП на СО, с което е спазен чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

УПИ се отрежда за имотите по действащата кадастрална карта, което е в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица 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.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост, за изграждане на обект – публична общинска собственост- улица.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и 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. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1 и ал. 4, чл. 32, чл. 33 и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ, чл. 87, ал. 1 във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и т. 10 от таблица към

схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-101/02.12.2025 г., т. 3 от дневния ред, предлагам Столичният общински съвет да одобри представения проект за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

2.3.2026 г.

X Васил Терзиев

КМЕТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by:



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 Столичен общински съвет

от Година

ЗА: Одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица при о.т. 304в и при о.т. 360, м. „Детски град-Панчарево“; план за улична регулация (ПУР) за нови улици: от о.т. 304в-о.т. 304е(нова)-о.т. 304ж(нова)-о.т. 304з(нова)-о.т. 304и(нова)-о.т. 304к(нова)-о.т. 304л(нова)-о.т. 304м(нова)-о.т. 304н(нова)-о.т. 304о(нова)-о.т. 304п(нова)-о.т. 304р(нова)-о.т. 304с(нова) до о.т. 304т(нова), от о.т. 304р(нова)-о.т. 304ф(нова)-о.т. 304х(нова) до о.т. 304ч(нова), от о.т. 141в-о.т. 141г(нова)- о.т. 304ч(нова)- о.т. 141д(нова)- о.т. 141е(нова)- о.т. 141ж(нова)-о.т. 141з(нова)- о.т. 141и(нова) до о.т. 360; план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 – създаване на нови УПИ XIX-432 „за ЖС“ и УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а, УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23 и УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а, изменение на плана за регулация на контактен УПИ XVI-349 „за ЖС“, кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

Мотиви:

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, е постъпило заявление вх. № САГ20-ГР00-712-(12)/ 04.07.2024 г. от „ПЕРА ХИЛС“ ЕООД, „ГЕРТ ГРУП“ ЕООД и „ГЕРТ СОФИЯ ИМОТИ“ ЕООД с искане за одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за улична регулация (ИПУР) на улица при о.т. 304в и при о.т. 360, м. „Детски град-Панчарево“; план за улична регулация (ПУР) за нови улици: от о.т. 304в-о.т. 304е(нова)-о.т. 304ж(нова)-о.т. 304з(нова)-о.т. 304и(нова)-о.т. 304к(нова)-о.т. 304л(нова)-о.т. 304м(нова)-о.т. 304н(нова)-о.т. 304о(нова)-о.т. 304п(нова)-о.т. 304р(нова)-о.т. 304с(нова)- до о.т. 304т(нова), от о.т. 304р(нова)-о.т. 304ф(нова)-о.т. 304х(нова) до о.т. 304ч(нова), от о.т. 141в-о.т. 141г(нова)- о.т.304ч(нова)- о.т. 141д(нова)- о.т. 141е(нова)- о.т. 141ж(нова)-о.т. 141з(нова)-о.т. 141и(нова) до о.т. 360; план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти с

идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 – създаване на нови УПИ ХІХ-432 „за ЖС“ и УПИ ХХ-237 „за ЖС“ в кв. 22а, УПИ VІІІ-236 „за ЖС“ в кв. 23 и УПИ ХХІІ-463 „за ЖС“ в кв. 21а, изменение на плана за регулация на контактен УПИ ХVІ-349 „за ЖС“, кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ.

Със Заповед № РА50-606/23.06.2022 г. на главния архитект на СО по заявление с вх. № САГ20-ГР00-712/08.04.2020 г. от „Лацовски“ ООД, чрез управителя Димитър Лацовски е разрешено изработване на проект за ПУП – ИПУР, ПУР и ПРЗ за ПИ с идентификатори 55419.6701.463 и 55419.6701.3164 по КККР на с. Панчарево.

Със Заповед № САГ23-РА53-1992/10.08.2023 г. на главния архитект на СО по заявление с вх. САГ23-ГР00-1992/10.08.2023 г. от „ПЕРА ХИЛС“ ЕООД е разрешено изработване на проект за ПУП-ИПУР, ПУР и ПРЗ за ПИ с идентификатор 55419.6701.432 по КККР на с. Панчарево.

Със заявление с вх. № САГ20-ГР00-712-(10)/22.04.2024 г. от „ГЕРТ СОФИЯ ИМОТИ“ ЕООД, „ПЕРА ХИЛС“ ЕООД и „ГЕРТ ГРУП“ ЕООД, като собственици на ПИ с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237 и 55419.6701.463, е постъпило ново мотивирано предложение с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 по КККР на с. Панчарево, ИПУР и ПУР.

Със Заповед № САГ24-РА50-48/07.05.2024 г. на главния архитект на СО са изменени и допълнени заповеди №№ РА50-606/23.06.2022 г. и САГ23-РА53-1992/10.08.2023 г. и са свързани производствата по преписки с вх. №№ САГ20-ГР00-712/ 08.04.2020 г. и САГ23-ГР00-1992/10.08.2023 г.

Заповедите са редовно разгласени от районната администрация по реда на чл.124б ал.2 от ЗУТ, видно от писмо с изх.№ РПН22-ДИ05-864-(3)/05.08.2024 г. на кмета на район „Панчарево“.

Към проекта са представени: съгласуван проект от „ЕРМ Запад“ ЕАД със становище от 03.01.2025 г.; съгласуван проект и изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-6788/10.12.2024 г.; Мотивирано предложение за транспортен достъп и ОД, съгласувано от Дирекция „УАТ“ с протокол от 06.02.2024 г. и от отдел ПП към СДВР от 14.02.2024 г.; План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част Вертикално планиране; План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част ВиК, приети от „Софийска вода АД, съгласно писмо изх. № ТУ-301/29.05.2025 г.; План-схеми по чл. 108 от ЗУТ по част Електрическа; Писмо от РИОСВ-София с Решение № СО-85-ЕО/2024 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП; геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверени от отдел БД-НАГ на 12.09.2025 г.

Внесеният проект, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, е редовно съобщен по реда на чл. 128 ал. 1 от ЗУТ на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ чрез обявление в ДВ, брой 66/06.08.2024 г. Проведено е обществено обсъждане, съгласно изискването на чл. 12 от ЗУЗСО, за което са представени доказателства от кмета на район „Панчарево“ с писмо с изх.№ РПН22-ДИ05-864-(5)-13.09.2024 г. В законоустановения срок не са

постъпили възражения.

Представено е положително становище по отношение на внесената проект от кмета на район „Панчарево“.

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

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-55/30.10.2025 г., т. 29 със становища: „Във връзка с изразеното становище от „Софийска вода“ АД, както и от инж. Минкова, в служебен порядък, в срок до 14 дни, да се извърши вътрешно проучване по отношение на представените план-схеми по част „ВиК“; Да се представи удостоверение за приемане на проекта за изменение на КК в изпълнение изискването на чл. 65, ал. 5 от НССПККР.“.

В изпълнение на становищата са дадени указания на възложителите по отношение на план-схемите по част „ВиК“.

Допълнително са внесени коригирани план-схеми, коригиран проект за ПРЗ с нанесени котировки към уличната регулационна линия и Удостоверение № 25-328376-29.10.2025 от СГКК-София за приемане на проекта за изменение на КК.

Проектът е съгласуван от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, и е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-101/02.12.2025 г., т. 3 от дневния ред със становище да се издаде административен акт за одобряване.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ИПУР, ПУР и ПРЗ е направено от „ПЕРА ХИЛС“ ЕООД, „ГЕРТ ГРУП“ ЕООД и „ГЕРТ СОФИЯ ИМОТИ“ ЕООД, заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственици на поземлени имоти с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 по ККР на с. Панчарево, което е видно от представените документи за собственост и скици от СГКК-гр. София.

Разработката е контактна на подробния устройствен план ПРЗ на м. „Детски град-Панчарево“, одобрен с Решение на СОС № 63 по Протокол № 32/10.12.2001 г. с последващи частични ПРЗ, одобрени със Заповеди: № РД-09-50-568/22.07.2015 г., № РА50-668/17.10.2017 г., № РА50-191/02.04.2021 г., № САГ24-РА53-521/12.07.2024 г. на Главния архитект на Столична община и № РПН23-РА50-70/14.09.2023 г. на Главния архитект на район „Панчарево“.

Уличната регулация на улица от о.т. 304б-о.т. 304в до о.т. 304г е одобрена с Решение на СОС № 718 по Протокол № 42/28.10.2021 г., а уличната регулация от о.т. 304в до о.т. 300г с Решение на СОС № 204 по Протокол № 75/18.04.2019 г.

Уличната регулация на улица от о.т.141а-о.т.141в е одобрена със Заповед № РД-09-50-119/02.02.2009 г. на Главния архитект на Столична община и Решение № 152 по протокол № 9/25.04.2024 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-24/02.02.2012 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

С проекта за ИПУР и ПУР се предвижда изменение на плана за улична регулация на улица при о.т. 304в и при о.т. 360, м. „Детски град-Панчарево“ и се създават нови улици, както следва: о.т. 304в – о.т. 304е(нова) – о.т. 304ж(нова) – о.т. 304з(нова) – о.т. 304и(нова) – о.т. 304к(нова) – о.т. 304л(нова) – о.т. 304м(нова) – о.т. 304н(нова) – о.т. 304о(нова) – о.т. 304п(нова) – о.т. 304р(нова) – о.т. 304с(нова) до о.т. 304т(нова), от о.т. 304р(нова) – о.т. 304ф(нова) – о.т. 304х(нова) до о.т. 304ч(нова), от о.т. 141в – о.т. 141г(нова) – 304ч(нова) – о.т. 141д(нова) – о.т. 141е(нова) – о.т. 141ж(нова) – о.т. 141з(нова) – о.т. 141и(нова) до о.т. 360.

Новопредвидената улична регулация осигурява достъп до новообразуваните урегулирани поземлени имоти в съответствие с ОУП и зона „Тти“ и по трасето на съществуващите имоти – публична общинска собственост с НТП „за второстепенна улица“, „за селскостопански, горски, ведомствен път“; осъществява връзка с урегулираната територия и възможност за провеждане на инженерната инфраструктура.

С оглед промяна в профила на улицата при о.т.360 се изменя плана за регулация на контактен УПИ ХVI-349 „за ЖС“, кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ за осигуряване на необходимия радиус на завиване.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 в самостоятелни УПИ, като се създават нови УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23, УПИ XIX-432 „за ЖС“ и УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а и УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ по външните граници на имотите от КК с изключение на частите от имотите, попадащи под улична регулация.

За одобряване на ПУП-ПР е налице основание, съгласно нормата на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ – урегулиране на неурегулирани поземлени имоти в самостоятелни УПИ по имотните им граници.

За одобряване ИПУР и ПУР е налице основание, съгласно чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

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

С плана за застрояване в новообразувания УПИ XIX-432 „за ЖС“, кв. 22а се предвижда комплексно застрояване на 6 свободностоящи като начин и нискоетажни като характер двуетажни сгради с височина (Н)≤7,00 м.; в УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а се предвижда застрояване на 2 свободностоящи като начин и нискоетажни като характер двуетажни сгради с височина (Н)≤7,00 м; в УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23 се предвижда изграждането на 2 свободностоящи като начин и нискоетажни като характер двусекционни двуетажни сгради с височина (Н)≤7,00 м, а в УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а се предвижда комплексно застрояване на 8 свободностоящи като начин и нискоетажни като характер двуетажни сгради с височина (Н)≤7,00 м.

С оглед възможността за отводняване на битови отпадни води в УПИ е предвидено да се изградят водоплътни изгребни ями, съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗУТ.

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, чл. 26, ал. 1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица и чл. 33 от ЗУТ за отстоянията между сградите в новообразуваните УПИ, както и чл. 47, ал. 2 от ЗУТ по отношение на разположението на изгребните ями до границата на имотите.

По действащия Общ устройствен план (ОУП) на СО имотите попадат в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ със „специфични правила и нормативи“ (Жм1*).

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО и т. 10 от таблица към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“.

Предвидените предназначение и застрояване в УПИ не противоречат на устройствената зона „Жм1*“ по ОУП на СО, с което е спазен чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

УПИ се отрежда за имотите по действащата кадастрална карта, което е в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица 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.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти – частна собственост, за изграждане на обект – публична общинска собственост- улица.

Правно 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. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1 и ал. 4, чл. 32, чл. 33 и чл. 26, ал. 1 от ЗУТ, чл. 87, ал. 1 във връзка с чл. 47, ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и т. 10 от таблица към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-101/02.12.2025 г., т. 3 от дневния ред

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за улична регулация на улици при о.т. 304в и при о.т. 360, м. „Детски град-Панчарево“, район „Панчарево“ и създаване на нови улици, както следва: от о.т. 304в – о.т. 304е(нова) – о.т. 304ж(нова) – о.т. 304з(нова) – о.т. 304и(нова) – о.т. 304к(нова) – о.т. 304л(нова) – о.т. 304м(нова) – о.т. 304н(нова) – о.т. 304о(нова) – о.т. 304п(нова) – о.т. 304р(нова) – о.т. 304с(нова) до о.т. 304т(нова), от о.т. 304р(нова) – о.т. 304ф(нова) – о.т. 304х(нова) до о.т. 304ч(нова), от о.т. 141в – о.т. 141г(нова) – 304ч(нова) – о.т. 141д(нова) – о.т. 141е(нова) – о.т. 141ж(нова) – о.т. 141з(нова) – о.т. 141и(нова) до о.т. 360 по сините, червени, зелени и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. План за регулация за поземлени имоти с идентификатори 55419.6701.236, 55419.6701.237, 55419.6701.432 и 55419.6701.463 за създаване на нови УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23, УПИ XIX-432 „за ЖС“ и УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а и УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“, район „Панчарево“ и свързаното с изменението на уличната регулация при о.т. 360 изменение на плана за регулация на контактен УПИ XVI-349 „за ЖС“, кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“ по сините, червени, зелени и кафяви линии, цифри, текст, букви, зачертавания и щриховки, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ VIII-236 „за ЖС“ в кв. 23, УПИ XIX-432 „за ЖС“ и УПИ XX-237 „за ЖС“ в кв. 22а и УПИ XXII-463 „за ЖС“ в кв. 21а, м. „Детски град-Панчарево“, 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 „ВиК“, „Вертикално планиране“ и „Електрическа“.

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.

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
Столичен общински съвет

Цветомир Петров

директор на дирекция
обслужване и контрол“
Направление
планиране и развитие“

Вр. и. д.
„Правно
към
„Градско

 Възстановим подпис

X Милена Иванова

ВРИД ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПОК

Подписано от

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. юрк. Венета Маринова-Кръстева- дирекция ПОК