



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

### РЕШЕНИЕ № 17

на Столичния общински съвет

от 13.01.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация на кв. 5 и създаване на нови кв. 5 и кв. 5а, м. „с. Бистрица“; план за улична регулация (ПУР) - нова улица от о.т. 23 до о.т. 23ж и нова задънена улица от о.т. 23а до о.т. 23б; план за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6968.3415 и 04234.6968.3416 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) с цел образуване на нови УПИ ХХII-3415 „за ЖС“, УПИ ХХIII-3416 „за ЖС“ и УПИ ХХIV-3416 „за ЖС“, кв. 5, м. „с. Бистрица“ и свързаното с това изменение на плана за регулация (ИПР) на контактни УПИ IV-1636, УПИ V-522 и УПИ VI-521, м. „с.Бистрица“, район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх. № ГР-94-Л-11/15.06.2015 г. от Любомир Крушкин с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6968.3412 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: пълномощно; задание, отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ за изработване на проект за ПУП; нотариален акт № 181, том СХL, рег. 58161, дело № 44172 от 13.11.2014 г.; скица № 15-443252-02.12.2014 г. за ПИ с идентификатор 04234.6968.3412, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София); район „Панчарево“ и мотивирано предложение.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите в НАГ, както следва: отдел „Устройствено планиране“ („УП“), отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“- „Инженерни мрежи“ („БДПП-ИМ“), отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“- „Комуникации и транспорт“ на („БДПП-КТ“) и отдел „Правно-нормативно обслужване“ („ПНО“) на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „УП" е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона: „Вилна зона" (Жв), с устройствени параметри от първи ред на т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО съгласно Решение № 67 по Протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него.

Със заповед № РД-019-50-898/06.11.2015 г. на главния архитект на СО е разрешено изработване на проект ИПУР и ПРЗ в териториален обхват: ПИ с идентификатор 04234.6968.3412 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево".

С писмо изх. № ГР-94-Л-11-(1)/09.11.2015 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево" за сведение и разгласяване на заинтересованите лица по чл. 131 по реда на чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750/12.04.2018 г. са внесени за одобряване проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатори 04234.6968.3415 и 04234.6968.3416 по КККР на с. Бистрица за създаване на нови УПИ ХХII-3415, УПИ ХХIII-3416 и УПИ ХХIV-3416, кв.5, м. „с. Бистрица", ИПУР на улица при о.т. 23; ПУР за откриване на нова улица от о.т.23 до о.т.23г с обяснителна записка.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750-(1)/14.04.2016 г. са внесени нотариален акт № 107, том ХХХVIII, рег. 16731, дело № 11848 от 28.03.2016 г.; скица № 15-176826-12.04.2016 г. за ПИ с идентификатор 04234.6968.3416, издадена от СГКК-София.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750-(3)/28.07.2016 г. са внесени изходни данни от „Софийска вода" АД и съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България" АД от 29.06.2016 г.

С писма изх. № САГ16-ГР00-1750-(2)/10.06.2016 г. до „Държавен вестник" е изпратено за публикуване обявление, а проектът е изпратен до кмета на район „Панчарево" за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

С писмо изх. № РПН16-ВК08-1087-(1)/12.08.2016 г., вх. № в НАГ САГ16-ГР00-1750-(4)/15.08.2016 г. кметът на район „Панчарево" е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.1 от ЗУТ и в законоустановения срок няма постъпили възражения. Приложени са доказателства и изразено положително становище по проекта.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750-(5)/02.09.2016 г. са внесени нов проект за ПЗ и геодезическо заснемане на дървесната растителност.

Във връзка със становището на отдел „ПНО" с писмо изх. № САГ16-ГР00-1750-(6)/21.01.2017 г. коригираните проекти са изпратени в район „Панчарево" за съобщаване на основание чл.128, ал.10, във връзка с ал.3 от ЗУТ на заинтересованите собственици по чл. 131 от ЗУТ.

Допълнително са внесени геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, съгласувани от Дирекция „Зелена система" на 14.11.2016 г., писмо изх. № 1885-10.03.2017 г. със становище на директора на РИОСВ-София, съгласно което не е

необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС и нотариален акт № 25, том LXXXV, рег. 37163, дело № 26937 от 22.06.2016 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750-(9)/24.07.2017 г. и във връзка със становището на отдел ПНО са внесени коригирани проекти за ПРЗ, които се различават съществено от съобщените досега.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1750-(11)/10.08.2017 г. на основание чл.128, ал.10 от ЗУТ до „Държавен вестник" е изпратено за публикуване обявление, а коригираният проект е изпратен до кмета на район „Панчарево".

С писмо изх. № РПН17-ВК08-1271-(1)/26.10.2017 г. (вх. № САГ16-ГР00-1750-(12)/27.10.2017 г. в НАГ) кметът на район „Панчарево" е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 10 от ЗУТ и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) и приет с решение по т.15 от Протокол № ЕС-Г-99/05.12.2017 г. със служебни предложения по техническото оформяне на проекта, както и да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба за СПККР.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750-(13)/11.12.2017 г. са внесени коригирани проекти, съгласно решението на ОЕСУТ, които съществено се различават от приетите.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750-(15)/06.02.2018 г. е внесено Удостоверение № 25-11292-29.01.2018 г. от СГКК гр. София в изпълнение изискването на чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР.

Във връзка със становището на отдел „ПНО" с писмо изх. № САГ16-ГР00-1750-(16)/20.02.2018 г. коригираните проекти са изпратени в район „Панчарево" за досъобщаване на всички заинтересовани лица.

С писмо изх. № РПН18-ДИ05-997-(2)/25.09.2018 г., вх. № в НАГ САГ16-ГР00-1750-(19)/25.09.2016 г. кметът на район „Панчарево" е удостоверил, че проектът е дообявен на заинтересованите лица и няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с решение по т.9 от Протокол № ЕС-Г-82/30.10.2018 г. със служебни предложения по техническото оформяне на проекта.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750-(24)/06.06.2019 г. са внесени коригирани проекти, съгласно решението на ОЕСУТ.

При проверка на проекта с цифровия модел е установено несъответствие между тях.

За отстраняване на несъответствието, проектът е преработен, което е наложило отново съобщаване по реда на чл.128, ал.10 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1750-(25)/29.01.2020 г. на основание чл.128, ал.10 от ЗУТ до „Държавен вестник" е изпратено за публикуване обявление. С писмо изх. № САГ16-ГР00-1750-(26)/29.01.2020 г. коригираният проект е изпратен до кмета на район „Панчарево".

С писмо изх. № РПН20-ДИ05-98-(1)/15.07.2020 г. (вх. № в НАГ САГ16-ГР00-1750-(27)/15.07.2020 г.) кметът на район „Панчарево" е удостоверил, че е проведена процедура по съобщаването на проекта и няма постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с решение по т.11 от Протокол № ЕС-Г-55/24.09.2020 г. със служебно предложение да се актуализира геодезическото заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-1750-(31)/14.06.2021 г. е внесена документация по чл. 19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена на 22.04.2021 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за подробен устройствен план е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Димитър Тодоров и Николай Цветанов като съсобственици на ПИ с идентификатор 04234.6968.3415 и Ивайло Стефанов като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6968.3416 по КККР на с. Бистрица, попадащи в нови УПИ ХХІІ-3415 „за ЖС", УПИ ХХІІІ-3416 „за ЖС" и УПИ ХХІV-3416 „за ЖС", кв.5, м. „с.Бистрица", което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици от СГКК-София.

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

По действащия ОУП на СО имотът, предмет на проекта, попада в урбанизирана територия в устройствена зона „Вилна зона" (Жв) .

Разработката е контактна на подробния устройствен план ЗРКП на м. „с.Бистрица, вилна зона „Бистрица" и вилна зона „Манастира", одобрен със заповед № РД-50-09-357/17.06.1986 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

По искане на собствениците се урегулират ПИ с идентификатори 04234.6968.3415 и 04234.6968.3416 по КККР на с. Бистрица и се създават нови УПИ ХХІІ-3415 „за ЖС", УПИ ХХІІІ- 3416 „за ЖС" и УПИ ХХІV-3416 „за ЖС", кв.5, м. „с.Бистрица" по границите на имотите от кадастралната карта с изключение на частите под улица. Това води до

изменение на плана за регулация на контактни УПИ IV-1636, УПИ V-522 и УПИ VI-521, кв. 5, м. „с. Бистрица“. Изменя се плана за улична регулация при о.т. 23 и се прокарва нова улица от о.т. 23-о.т. 23а-о.т. 23б-о.т. 23г-о.т. 23д-о.т. 23е до о.т. 23ж и нова задънена улица от о.т. 23а до о.т. 23б. С горното се изменят границите на кв.5 и се създават нов кв. 5 и нов кв. 5а.

Предвид горното е доказано основанието за одобряване на ИПУР и за изменение на границите на кв.5 на основание чл.134, ал.1, т.1, предположение второ във връзка с ал.2 от ЗУТ, докато за ИПР на контактни УПИ IV-1636, УПИ V-522 и УПИ VI-521 са налице нормите на чл. 15, ал. 1, изречение второ във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 2 и чл. 134, ал. 1, т. 1, предположение второ във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Начинът на урегулиране на нов УПИ XXII-3415 „за ЖС“ е съгласно принципът на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, докато нови УПИ XXIII-3416 „за ЖС“ и УПИ XXIV-3416 „за ЖС“ по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Новите УПИ се отреждат за имотите от кадастралната карта.

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

Предвиденото предназначение в новия УПИ „за ЖС“ е допустимо в устройствена зона „Жв“, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.8.

Предвид горното с проекта е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изречение второ от ЗУТ.

Проектът в частта на ПЗ предвижда комплексно застрояване на свободностоящи като начин на застрояване, ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина на кота корниз (Нкк) = 8.50 м. в нов УПИ XXII-3415 „за ЖС“, докато в нови УПИ XXIII-3416 „за ЖС“ и УПИ XXIV-3416 „за ЖС“ се изграждат свободностоящи и ниски като характер двуетажни жилищни сгради с височина на кк = 8.50 м.

Проектът е изработен при спазване изискванията на чл. 34 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл.33 за отстоянията между сградите в УПИ, чл.31, ал.4, във връзка с чл.34 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, както и чл.26, ал.1 от ЗУТ за установяване на външната линия на застрояване съобразно класа на прилежащата улица.

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

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП на СО/2009 г.

С последното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ и са представени изходни данни от „Софийска вода“ АД.

Спазени са изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО и изискването на чл.125, ал.7 от ЗУТ с представяне на становището на Директора на РИОСВ-София.

Изпълнено е изискването на чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г., като е представено удостоверение от СГКК-София за съгласуване на проекта за изменение на КККР.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган, внесеният проект 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.

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

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.21, ал.1 и ал.7 от ЗОС, чл.134, ал.1, т.1, предположение второ във връзка с ал.2, чл.15, ал.1, изречение второ, във връзка с чл.134, ал.2, т.2, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изречение второ, чл.110, ал.1, т.1, чл.17, ал.1 и ал.2, т.1, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4, чл.31, ал.4, чл.33, чл.34, чл.26, ал.1 от ЗУТ, чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, устройствена категория Жв, с устройствени параметри от първи ред на т.8 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО съгласно Решение № 67 по Протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него, протокол на ОЕСУТ № ЕС- Г-55/24.09.2020 г., т.11

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

**РЕШИ:**

**ОДОБРЯВА:**

1. Проект за ПУП-ИПУР при о.т.23 по плана на м. „с.Бистрица“ и ПУР за прокарване на нова улица от о.т. 23-о.т. 23а-о.т.23б-о.т.23г-о.т.23д-о.т.23е до о.т.23ж и нова задънена улица от о.т.23а до о.т.23б, изменение границите на кв.5 и създаване на нови кв.5 и кв.5а, м. „с. Бистрица“, район „Панчарево“ по червените и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания и корекциите в оранжев и виолетов цвят съгласно приложения проект.

2. Проект за ПУП-ПР за урегулиране на ПИ с идентификатори 04234.6968.3415 и 04234.6968.3416 по КККР за създаване на нови УПИ XXII-3415 „за ЖС“, УПИ XXIII-3416 „за ЖС“ и УПИ XXIV-3416 „за ЖС“, кв.5 и свързаното с това изменение на плана за регулация на контактни УПИ IV-1636, УПИ V-522 и УПИ VI-521, м. „с.Бистрица“, по сините, зелените и червени линии, цифри, текст и зачертавания и корекциите в оранжев и виолетов цвят, съгласно приложения проект.

3. Проект за план за застрояване на нови УПИ XXII-3415 „за ЖС“, УПИ XXIII-3416 „за ЖС“ и УПИ XXIV-3416 „за ЖС“, кв.5, м. „с.Бистрица“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

Разрешение за строеж се издава след провеждане на процедури по ЗОЗЗ.

След влизане в сила на заповедта, в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (<https://nag.sofia.bg>) на основание чл.129, ал.5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл.215, ал.4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Панчарево“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 13.01.2022 г., Протокол № 45, точка 18 от дневния ред,

по доклад № СОА21-ВК66-12045/17.12.2021 г. и е подпечатано с  
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*