



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 699

на Столичния общински съвет

от 16.09.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация (ПР) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724 и 04234.6938.126 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица за създаване на нови УПИ XXXIX-126 „за жс“, УПИ XL-3722 „за жс“, УПИ XLI-3723 „за жс“, УПИ XLII-3724 „за жс“, кв. 8мб, изменение на план за застрояване (ИПЗ) с предвиждане на ново застрояване в нови УПИ XXXIX-126 „за жс“, УПИ XL-3722 „за жс“, УПИ XLI-3723 „за жс“, УПИ XLII-3724 „за жс“ и план за улична регулация (ПУР) от о.т.371а до о.т.375(нова) и нова задънена улица по нови о.т.372 до о.т.372б, м. „в.з. Бистрица-Манастира“, район „Панчарево“ и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по части: „вертикално планиране“, „водоснабдяване и канализация“, „електрификация“, „план-схема за комуникационно транспортната мрежа“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление с вх.№ САГ16-ГР00-3295/11.10.2016 г. от Огнян Марковски с искане за разрешаване изработването на ПУП – ПРЗ за ПИ с идентификатори 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724 и 04234.6938.3725 по КККР на с. Бистрица, кв. 8Мб, м. „в.з. Бистрица-Манастира“, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, нотариален акт № 182, том II, рег. № 27313, дело № 338 от 10.12.2010г., скица № 15-463947/20.09.2016 г. за ПИ с идентификатор 04234.6938.3722, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), скица № 15-463951/20.09.2016 г. за ПИ с идентификатор 04234.6938.3723, издадена от СГКК - София, скица № 15-463952/20.09.2016г. за ПИ с идентификатор 04234.6938.3724, издадена от СГКК-София, скица № 15-463949/20.09.2016г. за ПИ с идентификатор 04234.6938.3725, издадена от СГКК - София, заснемане и експертна оценка на съществуващата висока дървесна растителност, заверени от Дирекция „Зелена система“ – Столична община с № 94-Л-СП-6/24.06.2011 г. в съответствие с чл.19, ал.4 от ЗУЗСО,

становище изх. № 94-00-4950/11.07.2012 г. на Директора на РИОСВ-София за преценка на необходимост от извършване на екологична оценка, съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 20.11.2007 г. и „Софийска вода“ АД, изходни данни от „Софийска вода“ АД с вх. № ТУ-6130/30.08.2007 г. и пълномощно.

Със заявление вх. САГ16-ГР00-3295/1/28.12.2016 г. е внесено задание, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3972/28.12.2016г. от Владимир Любенов е постъпило искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ПРЗ и за ПИ с идентификатор 04234.6938.126 по КККР на с. Бистрица, кв. 8Мб, м. „в.з. Бистрица-Манастира, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПУП, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, нотариален акт № 102, том I, рег. № 457 дело № 84 от 27.02.2007г., скица № 15-606035/07.12.2016г. за ПИ с идентификатор 04234.6938.126, издадена от СГКК - София.

Заявлението с приложените към него доказателства отново са разгледани от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

Извършена е служебна проверка, при която е установено, че мотивираните предложения по цитираните по-горе заявления, по които в НАГ-СО са образувани административни преписки № САГ17-ГР00-3295/2016 г. и № САГ16-ГР00-3972/2017 г. са контактни (откриване на нова улица от о.т.371а до о.т.375) и компетентен да ги одобри е един и същи административен орган, поради което е налице основание за свързване на двете производства по реда на чл. 32 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3295/3/05.04.2017 г. от Огнян Марковски и Владимир Любенов е изразено съгласие за обединяване на двете производства, с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – ПРЗ за ПЗ с идентификатори 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724 и 04234.6938.3725 и 04234.6938.126 по КККР на с. Бистрица, кв. 8Мб, м. „в.з. Бистрица-Манастира, район „Панчарево“.

Със заповед № РА50-4/03.01.2018 г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработване на ПУП - ПРЗ за ПИ с идентификатори 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724, 04234.6938.3725 и 04234.6938.126 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-3295-[6]/12.01.2018 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3295-[7]/28.06.2018 г. е внесен проект за одобряване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатори 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724, 04234.6938.3725 и

04234.6938.126 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, с обяснителна записка.

Проектът е съгласуван от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 20.11.2007 г., изходни данни изх. № ТУ-6130/30.08.2017 г. „Софийска вода“ АД, становище изх. № 94-00-4950/11.07.2012 г. на директора на РИОСВ-София, за ПИ с 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724, 04234.6938.3725, становище изх. № 94-00-4586/05.07.2012 г. на директора на РИОСВ-София, за ПИ с 04234.6938.126, заснемане и експертна оценка на съществуваща дървесна растителност за имоти 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724, 04234.6938.3725, заверена на 18.10.2018 г. и декларация за липса на съществуваща дървесна растителност за имот 04234.6938.126, заверена на 01.09.2011 г.

Представено е положително становище рег. № ОД433200-44856/16.05.2018 г. на отдел „Пътна полиция“ при Столична дирекция на вътрешните работи (СДВР) и съгласуване № 1687/28.03.2018 г. от Дирекция „Управление и анализ на трафика“ при Столична община.

Проектът е разгледан и на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-78/16.10.2018 г., т.16 с решение, че не приема проекта за ПРЗ и ПУР и служебно предложение: новопроектираната улица по о.т. 371а до о.т. 375 да се предвиди с профил 9 м.

Със заявления вх. № САГ16-ГР00-3295-[15]/21.12.2018 г., САГ16-ГР00-3295-[17]/24.04.2019 г. са внесени коригиран проект за ПРЗ, ПУР и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части: „вертикално планиране“, „водоснабдяване и канализация“, „електрификация“, „план-схема за комуникационно транспортната мрежа“.

С писмо рег. № САГ16-ГР00-3295-[19]/26.08.2019 г. проектът е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Видно от писмо изх. № РПН19-ДИ05-1286[4]10.03.2020 г. на кмета на район „Панчарево“ и приложените към него доказателства проектът е обявен редовно на заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ с изключение на ПИ с идентификатори 04234.6938.127 и 04234.6938.3728 и в законоустановения срок е постъпило едно възражение, а именно от Зорка Цонкина в личното си качество и като пълномощник на останалите съсобственици ПИ с идентификатор 04234.6938.3730, попадащ в УПИ ХХVII-130,266.

Изразено е положително становище на кмета на район „Панчарево“ като е изразено становище в писмо изх. № РПН19-ДИ05-1286/11.02.2020 г.

Видно от становището на Директор дирекция „ПНО“ лисват доказателства, удостоверяващи, че с проекта са съобщени и план-схемите

по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, както и че същият не е съобщен на собствениците на ПИ с идентификатори 04234.6938.127 и 04234.6938.3728.

С писмо рег. № САГ16-ГР00-3295-[25]/11.08.2020 г. проектът е изпратен в район „Панчарево“ за досъобщаване на заинтересованите лица.

Със заявления №№ САГ16-ГР00-3295-[22]/31.01.2020 г. и САГ16-ГР00-3295-[26]/09.10.2020 г. са представени удостоверение по смисъла на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР и актуални заснемане и експертна оценка на съществуваща дървесна растителност за имоти 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724, 04234.6938.3725 и декларация за липса на съществуваща дървесна растителност за имот 04234.6938.126, заверени от отдел „БД“ на НАГ-СО на 27.01.2020 г.

Видно от писмо изх. № РПН20-ДИ05-792[4]12.01.2021 г. на кмета на район „Панчарево“ и приложенията към него доказателства проектът заедно с план-схемите отново са обявени редовно на заинтересовани лица по чл.131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Представено е положително становище на кмета на район „Панчарево“ видно от писмо изх. № РПН20-ДИ05-792/06.01.2021 г.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-4/26.01.2022 г., т.8 с решение: по възражението от Зорка Цонкина в личното си качество и като пълномощник на останалите съсобственици ПИ с идентификатор 04234.6938.3730, попадащ в УПИ ХХVII-130,266, които възразяват срещу предвиденото местоположение на застроителното петно, в УПИ ХХХVII-3722, като се моли същото да е ситуирано в северната част на имота, тъй като пречи на инвестиционни намерения за собствения им имот. Възражението не се уважава, тъй като с проекта за ПЗ не се допускат намалени отстояния, регламентирани в чл.31, ал.1 от ЗУТ и възразителите не са заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1, т.3 от ЗУТ в частта на ПЗ. Проектът е приет със служебни предложения: „служебно да се изискат доказателства за съобщаване на заповед № РА50-4/03.01.2018 г. на главния архитект на СО, с която се разрешава да се изработи проект за ПУП по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ и в проекта за ПУП-ПЗ да се премахнат ограничителните линии на застрояване, като след изпълнение на служебните предложения предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

При служебна проверка е установено, че е необходимо преномериране на нови УПИ, като последно зает УПИ за кв. 8мб е УПИ ХХХVIII-38, за което е постановено решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-14/08.03.2022 г., т.14 за допълване на служебните предложения по решението по т. 8 от протокол № ЕС-Г-4/26.01.2022 г.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3295-[32]/14.04.2022 г. е представен допълнен проект, в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ.

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

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от собствениците на имоти 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724, 04234.6938.3725 и 04234.6938.126 - предмет на плана, 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.

Кадастрална карта на с. Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Разработката е контактна на ЗРКП на с. Бистрица, одобрен със Заповед № РД-50-09-357/17.06.1986 г. на главния архитект на София и улична регулация одобрена със заповед РД-09-50-1042/25.07.2008 г. на главен архитект на СО, заповед РД-09-50-695/15.06.2006 г. и решение 676 по протокол 53/05.12.2013г. на СОС,

Действащият ПЗ на имотите е одобрен със заповеди № РД-09-50-1469/21.11.2011 г. и № РД-09-50-1464/21.11.2011 г. на главния архитект на СО.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда” (Жм1) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени параметри от първи ред на т. 5 от Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО съгласно решение № 67 по протокол № 70/14.02.2019 г. на СОС и приетата схема към него.

С проекта за ПР се урегулират поземлени имоти с идентификатори 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724, 04234.6938.3725 и 04234.6938.126 по КККР на с.Бистрица в нови УПИ ХХХІХ-126 „за жс“, УПИ ХL-3722 „за жс“, УПИ ХLІ-3723 „за жс“, УПИ ХLІІ-3724 „за жс“, като регулационните граници се поставят в съответствие с имотните такива, с изключение на частите от имотите, попадащи под улична регулация.

Начинът на урегулиране на нови УПИ е съгласно чл. 17, ал. 1 от ЗУТ.

Новообразуваните УПИ се отрездат за имотите по действащата кадастрална карта и с конкретно предназначение „за жилищно строителство”, което е допустимо в тази устройствена зона, съгласно т. 5 на Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

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

Достъпът до новите УПИ се предвижда да се осъществи по новопроектирана улица по о.т.371а - о.т.372(нова) - о.т.374(нова) до о.т.375 (нова) и новопроектирана задънена улица по нови о.т.372-о.т. 372а до о.т.372б, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 и чл. 81, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът в частта на ИПЗ предвижда в нови УПИ XXXIX-126 „за жс“, УПИ XL-3722 „за жс“ комплексно застрояване на свободностоящи като начин, ниски като характер на застрояване триетажни жилищни сгради с кота корниз (к.к.) 7м, докато в УПИ XLI-3723 „за жс“, УПИ XLII-3724 „за жс“ свободностоящи, ниски триетажни жилищни сгради с к.к. 7м.

ИПЗ се одобрява при спазване на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

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 се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл.33 за отстоянията между сградите в УПИ XXXIX-126 „за жс“, УПИ XL-3722 „за жс“, 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, 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.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ и са представени изходни данни и съгласуване 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-02-20-5/15.12.2016г., като е представено удостоверение от СГКК-София за съгласуване на проекта за изменение на КККР.

Проектът е изработен върху одобрената със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и влязла в сила кадастрална карта на с. Бистрица, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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.

Проектът е придружен с план-схеми на мрежите и съоръженията на инженерната инфраструктура по части: „вертикално планиране“, „водоснабдяване и канализация“, „електрификация“, „план-схема за комуникационно транспортната мрежа“, с което е спазен чл. 108, ал. 2 на ЗУТ.

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 7 от ЗОС, чл. 134, ал. 2, т. 6, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 17, ал. 1, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 81, ал. 1, чл. 31, ал. 1, 4 и 5, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствена категория съгласно т. 5 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО - „Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда“ („Жм1“) и протоколи № ЕС-Г-4/26.01.2022 г., т. 8 и № ЕС-Г-14/08.03.2022 г., т. 14

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА:**

1. Проект за план за регулация за поземлени имоти с идентификатори 04234.6938.3722, 04234.6938.3723, 04234.6938.3724 и 04234.6938.126 по КККР на с. Бистрица за създаване на нови УПИ ХХХІХ-126 „за ЖС“, УПИ ХL-3722 „за ЖС“, УПИ ХLІ-3723 „за ЖС“, УПИ ХLІІ-3724 „за ЖС“ кв. 8мб и план за улична регулация от о.т.371а-о.т.372(нова)-о.т.374(нова) до о.т.375(нова) и нова задънена улица по нови о.т.372-о.т.372а до о.т.372б, м. „в.з. Бистрица-Манастира“, район „Панчарево“, по червените и сини линии, цифри, букви и текст с корекциите в зелен цвят, съгласно приложения проект.

2. Проект за план за застрояване на нови УПИ ХХХІХ-126 „за ЖС“, УПИ ХL-3722 „за ЖС“, УПИ ХLІ-3723 „за ЖС“, УПИ ХLІІ-3724 „за ЖС“ кв. 8мб, м. „в.з. Бистрица-Манастира“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между сгради, включително през улица.

3. План-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части: „вертикално планиране“, „водоснабдяване и канализация“, „електрификация“, „план-схема за комуникационно транспортната мрежа“.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

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.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ ([nag.sofia.bg](http://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 Дирекция „Правно-нормативно обслужване” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 16.09.2022 г., Протокол № 61, точка 22 от дневния ред, по доклад № СОА22-ВК66-9657/23.08.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Георги Георгиев*