



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 852

на Столичния общински съвет

от 10.11.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - План за улична регулация за продължаване на улица от о.т.754 до о.т.762 (нова), План за регулация на ПИ с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица за създаване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв. 13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв. 105 (нов), м. „с. Бистрица“, Район „Панчарево“, План за застрояване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв.13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв.105 (нов), м. „с.Бистрица“, Район „Панчарево“ и План-схеми по чл.108 от ЗУТ.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00- 739/29.03.2018г. от „Три Хоум“ ООД, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/ - план за застрояване /ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени, мотивирано предложение за ПУП - ПЗ, задание, съгласно изискването на чл.125 от ЗУТ, нотариален акт № 150, том I, рег.№ 1338, дело № 125/09.03.2018 г., скица № 15-195351/29.03.2018г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6, издадена от СГКК и комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Със заповед № РА50-430/01.06.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево“.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-739[1]/07.06.2018г. заповедта е изпратена на кмета на Район „Панчарево“ и на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-739[2]/26.07.2018г. е внесен за одобряване проект на ПУП - ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево“ с обяснителна записка.

Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД с № ТУ-2692/12.06.2018г., декларация за липса на трайна дървесна растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена от Направление „Архитектура и

градоустройство” - Столична община от 30.07.2018г., съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 18.06.2018г., „Софийска вода“ АД, становище изх.№ 7627-4797/02.08.2018г. от директора на РИОСВ - София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-739[6]/02.10.2018г. проектът за ПУП - ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с.Бистрица е изпратен на кмета на Район „Панчарево” за съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът е съобщен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 и т.4 от ЗУТ. В законоустановения срок по чл.128, ал.5 от ЗУТ не са постъпили възражения.

Кметът на Район „Панчарево” е изразил отрицателно становище по проекта, съгласно което достъпът до територията не е обезпечен регулационно с план за улична регулация и съществуващите в КК полски пътища не осигуряват пълноценно обслужване на имота по време на строителство и последващата експлоатация на предвидените в ПЗ сгради, в т.ч. благоустрояване, съответстващо на изискванията на собствениците.

Със заявление с вх. № САГ18-ГР00-739[9]/09.05.2019г. от „Три Хоум“ ООД е внесено ново искане с ново мотивираното предложение за разрешаване изработването на проект за ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с.Бистрица за създаване на нов УПИ I-6 „за жс”, кв.16 (нов), м. „с.Бистрица“, ИПУР при о.т.612з и ПУР от о.т.612и (нова), 750 (нова), 751 (нова), 753 (нова), 754 (нова), 755 (нова), 756 (нова), 757 (нова), 750 (нова), 758 (нова), 759 (нова), 760 (нова) до 761 (нова).

Същевременно в НАГ-СО е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-38/08.01.2018г. от Елина Крумова, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план /ПУП/ - план за застрояване /ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево”.

Към заявлението са приложени, мотивирано предложение за ПУП - ПЗ, нотариален акт № 168, том IV, рег.№ 5718, дело № 456/14.08.2017г., скица № 15-453963/19.09.2017г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67, издадена от СГКК.

Със заявление с вх.№ САГ18-ГР00-38[1]/15.02.2018г. е внесено задание, съгласно изискването на чл.125 от ЗУТ.

Допълнително, с последващо заявление вх.№ САГ18-ГР00-38[2]/09.03.2018 г. е представено съгласие с градоустройствената процедура от съсобственика на поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67-Александър Крумов и преработено задание, отговарящо на чл.125, ал.2 от ЗУТ.

Със заповед № РА50-389/11.05.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево”.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-38[3]/25.05.2018г. заповедта е изпратена на кмета на Район „Панчарево” и на заявителя за сведение и изпълнение.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38[4]/10.08.2018г. е внесен за одобряване проект на ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево” с обяснителна записка.

Представени са изходни данни от „Софийска вода” АД с № ТУ-2444/29.05.2018г., декларация за липса на трайна дървесна растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, съгласуван проект с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 12.06.2018г., „Софийска вода“ АД, „СРЗИ“ с № 10-00-0419/12.06.2018г., становище изх.№ 7355-4916/07.08.2018г. от директора на РИОСВ-София, съгласно което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС, ПОД, съгласувано на 28.06.2018г. от СДВР-отдел „ПП” и на 02.07.2018г. от СО-дирекция „Управление и анализ на трафика”, съгласно решение по т.25 от протокол № 21/21.06.2018г. на ПКТОБД при СО.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-38[5]/20.08.2018г. проектът за ПУП-ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица е изпратен на кмета на Район „Панчарево” за съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът е съобщен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 и т.4 от ЗУТ. В законния срок по чл.128, ал.5 от ЗУТ е постъпило 1 бр. възражение срещу проекта от собственика на съседен ПИ с идентификатор 04234.6959.61.

Кметът на Район „Панчарево” е изразил отрицателно становище по проекта, съгласно което достъпът до територията не е обезпечен регулационно с План за улична регулация и съществуващите в КК полски пътища не осигуряват пълноценно обслужване на имота по време на строителство и последващата експлоатация на предвидените в ПЗ сгради, в т.ч. благоустрояване, съответстващо на изискванията на собствениците.

Със заявление САГ18-ГР00-38[8]/12.03.2019 г. от Елина Крумова е внесено ново искане с ново мотивираното предложение за разрешаване изработването на проект за ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ I-67 „за жс”, кв.105(нов), м. „с.Бистрица“, ИПУР при о.т.612з и ПУР от о.т.612и (нова), 750 (нова), 751 (нова), 753 (нова), 754 (нова), 755 (нова), 756 (нова), 757 (нова), 750 (нова), 758 (нова), 759 (нова), 760 (нова) до 761 (нова).

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

Извършена е служебна проверка, при която е установено, че мотивираното предложение по цитираното по-горе заявление, е контактно с откриване на нова улица от о.т.612и, 750 (нова), 751 (нова) до о.т.752 (нова) с разрешение за изработване на ПУП със заповед № РА50-335/20.05.2016г. на главен архитект на СО.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-38/9/27.08.2019 г. от Елина Крумова е изразено искане на основание чл.32 от АПК производството по одобряване на ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица за създаване на нов УПИ I-67 „за жс”, кв.105 (нов), м. „с.Бистрица“, ИПУР при о.т.612з и ПУР от о.т.612и (нова), 750 (нова), 751 (нова), 753 (нова), 754 (нова), 755 (нова), 756 (нова), 757 (нова), 750 (нова), 758 (нова), 759 (нова), 760 (нова) до 761 (нова), образувано по заявление вх. № САГ18-ГР00-38/08.01.2019 г. да се обедини с производството по одобряване на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с.Бистрица за създаване на нов УПИ I-6 „за жс”, кв.16 (нов), м. „с.Бистрица“, ИПУР при о.т.612з и ПУР от о.т.612и (нова), 750 (нова), 751 (нова), 753 (нова), 754 (нова), 755 (нова), 756 (нова), 757 (нова), 750 (нова), 758 (нова), 759 (нова), 760 (нова) до 761 (нова), образувано по заявление вх. № САГ18-ГР00-739/25.09.2019г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-739[10]/09.05.2019 г. от Нели Атанасова в качеството си на управител на „Три Хоум“ ООД е изразено искане на основание чл.32 от АПК обединяване на двете производства.

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

Отдел „Устройствено планиране” е удостоверил, че имотите попадат в устройствени зони „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди” (Сср) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти) съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Във връзка с горното е издадена заповед № РА50-885/22.11.2019 г. на главния архитект на Столична община за свързване на производството по заявление вх. № САГ18-ГР00-38/08.01.2018 г. от Елина Крумова и Александър Крумов, по което е издадена заповед № РА50-389/11.05.2018 г. на главния архитект на СО за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план - план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево” и производството по заявление вх. № САГ18-ГР00-739/29.03.2018 г. от „Три Хоум“ ООД, по която е издадена заповед № РА50-430/01.06.2018 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработване на проект за подробен устройствен план - план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево” и е одобрено задание в общо производство с изработване на общ проект; допълване на Заповед № РА50-430/01.06.2018 г. на главният архитект на Столична община, с която е

разрешено изработването на проект за подробен устройствен план-план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6962.6 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево” и одобряване на задание и заповед № РА50-389/11.05.2018 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план - план за застрояване в териториален обхват ПИ с идентификатор 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево” и е одобрено задание и разрешаване изработване на проект на подробен устройствен план за създаване на нов УПИ I-6 „за жс”, кв.13в (нов) и УПИ I-67 „за жс”, кв.105 (нов), м. „с.Бистрица“, ИПУР при о.т.612з и ПУР от о.т.612и (нова), 750 (нова), 751 (нова), 753 (нова), 754 (нова), 755 (нова), 756 (нова), 757 (нова), 758 (нова), 759 (нова), 760 (нова) до 761 (нова).

С писмо изх. № САГ18-ГР00-38-[10]/26.11.2019 г. заповедта е изпратена на кмета на Район „Панчарево” и заявителя за сведение и разгласяване по реда на чл.124б, ал.4 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38-[11]/01.07.2020 г. е внесен проект за одобряване на ПУП - изменение на плана за улична регулация (ИПУР) при о.т.612з, ПУР от о.т.612и (нова), 750 (нова), 751 (нова), 753 (нова), 754 (нова), 755 (нова), 756 (нова), 757 (нова), 758 (нова), 759 (нова), 760 (нова), 761 (нова) до 762 (нова), план за регулация за ПИ с идентификатор 04234.6962.6 за създаване на нов УПИ I-6 „за жс”, кв.13в (нов), план за застрояване на нов УПИ I-6 „за жс”, кв.13в (нов), план за регулация за ПИ с идентификатор 04234.6959.67 за създаване на нов УПИ I-67 „за жс”, кв.105 (нов) и план за застрояване на нов УПИ I-67 „за жс”, кв.105 (нов), м. „с.Бистрица“, Район „Панчарево” с обяснителна записка, идеен нивелетен проект и ПКТП.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38-[13]/26.11.2019 г. е внесена План-схема „ВиК“ по чл.108 от ЗУТ.

Към преписката са представени: Декларация за липса на съществуваща дървена растителност по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатор 04234.6962.6, заверена на 30.07.2018 г. от отдел „БД“ - НАГ и декларация за липса на съществуваща дървесна растителност по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО за ПИ с идентификатор 04234.6959.67; 2 бр. становища за всеки от имотите от Директора на РИОСВ-София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС; становище от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-4375/14.12.2021 г., с което се съгласуват план-схемите по чл.108 от ЗУТ; ПКТП; идеен проект за вертикално планиране; план-схеми по чл.108 от ЗУТ части „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“.

Проектът за ПУП заедно с план-схемите по чл.108 от ЗУТ е съобщен редовно на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.1 и ал.2 от ЗУТ като в законоустановения срок не са постъпили възражения. Съобщението

по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ е обнародвано в „Държавен вестник“ бр.7/25.01.2022 г.

Със заповед № РПН22-РД09-23/23.03.2022 г. на кмета на Район „Панчарево“ е наредено провеждане на обществено обсъждане на проекта. Приложени са доказателства за провеждане на общественото обсъждане и протокол.

Проектът е съгласуван от отделите на НАГ и е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по протокол № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., т.8 с направени служебни предложения, като след изпълнението им е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-38-[24]/17.08.2022 г. е внесен коригиран проект за ПУП-План за улична регулация за продължаване на улица от о.т.754 до о.т.762 (нова), План за регулация на ПИ с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица за създаване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв.13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв.105 (нов), м. „с.Бистрица“, Район „Панчарево“, План за застрояване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв.13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв.105 (нов), м. „с.Бистрица“, Район „Панчарево“, декларация за липса на растителност и удостоверение от 12.08.2022 г. за приемане на проекта за изменение на КККР, издадено от СГКК - гр.София в изпълнение на служебните предложения.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от „Три Хоум“ ООД и Елина Крумова и Александър Крумов като заинтересовани лица по чл.131, ал.1, във връзка с чл.2, т.1 от ЗУТ, собственици на ПИ с идентификатори 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево“ - предмет на плана, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици.

Уличната регулация контактна на разработката е одобрена с Решение № 543 по Протокол № 37 от 09.09.2021 г. на СОС.

С представеният проект за план за регулация се предвижда урегулиране на поземлен имот с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица, Район „Панчарево“, като се създават на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв.13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв.105 (нов), м. „с.Бистрица“.

Основание за одобряване на плана за ПР е нормата на чл.17, ал.1 от ЗУТ.

С проекта за улична регулация се предвижда продължаване на улица от о.т.754 до о.т.762 (нова).

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

Новообразуваните УПИ ще позволят на собствениците им да ги използват съгласно инвестиционните си намерения в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

По действащия ОУП на СО от 2009 г. имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди” (Сср), съгласно т.43 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на УПИ да е „за жс”.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

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

С плана за застрояване се предвижда ново ниско като характер и свободностоящо като начин застрояване с височина на кота корниз (Нкк) - 8,50 м.

Планът се одобрява при спазване изискванията на чл.34 от ЗУТ по отношение изискуемите разстояния до вътрешните граници на УПИ и чл.33 от ЗУТ относно спазване на разстоянията между сградите в нов УПИ I-6, кв.13в.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Спазени са административно производствените 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, 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.

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

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Спазено е изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, с представяне на декларация за липса на растителност.

Представено е становище от директора на РИОСВ - София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС.

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

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл.110, ал.1, т.1, във връзка с чл.17, ал.1 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.108, ал.2 и ал.5 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, т.43 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., т.8

## **С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

### **Р Е Ш И :**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за улична регулация за продължаване на улица от о.т.754 до о.т.762 (нова), План за регулация на ПИ с идентификатор 04234.6962.6 и 04234.6959.67 по КККР на с.Бистрица за създаване на нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв.13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв.105 (нов), м. „с.Бистрица“, Район „Панчарево“ по сините и червени линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нови УПИ I-6 „за ЖС“, кв.13в и УПИ I-67 „за ЖС“ в кв.105 (нов), м. „с.Бистрица“, Район „Панчарево“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между сгради, включително през улица.

3. План-схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ и план за вертикално планиране.

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 одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ ([sofia-agk.com](http://sofia-agk.com)) 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 10.11.2022 г., Протокол № 65, точка 15 от дневния ред, по доклад № СОА19-ВК66-3295/3/14.10.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*