



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,  
<https://nag.sofia.bg>, [office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** 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 ХХІІ-3415 „за ЖС“, УПИ ХХІІІ-3416 „за ЖС“ и УПИ ХХІV-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“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

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 СХЛ, 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 (СТКК-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 XXII-3415, УПИ XXIII-3416 и УПИ XXIV-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 XXXVIII, 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 СПКККР.

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 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за СПКККР.

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 ІV-1636, УПИ V-522 и УПИ-VI-521, кв. 5, м. „с. Бистрица“. Изменя се на 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 ІV-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 ХХІІ-3415 „за ЖС“ е съгласно принципът на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, докато нови УПИ ХХІІІ-3416 „за ЖС“ и УПИ ХХІV-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 ХХІІ-3415 „за ЖС“, докато в нови УПИ ХХІІІ-3416 „за ЖС“ и УПИ ХХІV-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 изискванията 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-18-51/03.11.2011 г. 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 СТКК-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.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и 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 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

предлагам на Столичния общински съвет да одобри представения проект за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

**X**

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева - Директор дирекция „ТП“

Урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“

Стела Щерева -Директор на Дирекция „ПНИФО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Стефка Стойчева - гл. експерт в отдел „УП“

арх. Боян Недев - гл. експерт в отдел „УП“

Мария Радева - юриконсулт в отдел „ПНО“



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

### ПРОЕКТ

#### РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет

от ..... година

**ЗА:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (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 ХХІІ-3415 „за ЖС“, УПИ ХХІІІ-3416 „за ЖС“ и УПИ ХХІV-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“.

**Мотиви:** 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 ХХІІ-3415, УПИ ХХІІІ-3416 и УПИ ХХІV-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 ХХХVІІІ, 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 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 XXII-3415 „за ЖС“, УПИ XXIII-3416 „за ЖС“ и УПИ XXIV-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 XXII-3415 „за ЖС“, УПИ XXIII-3416 „за ЖС“ и УПИ XXIV-3416 „за ЖС“, кв. 5, м. „с. Бистрица“ по границите на имотите от кадастралната карта с изключение на частите пад 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-18-51/03.11.2011 г. 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.

**Правно 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 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 ХХІІ-3415 „за ЖС“, УПИ ХХІІІ-3416 „за ЖС“ и УПИ ХХІV-3416 „за ЖС“, кв. 5 и свързаното с това изменение на плана за регулация на контактни УПИ ІV-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 ХХІІ-3415 „за ЖС“, УПИ ХХІІІ-3416 „за ЖС“ и УПИ ХХІV-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 .... 2021 г., Протокол № ... от .....2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

на Дирекция  
нормативно,  
Информационно и  
обслужване“  
Направление  
„Архитектура и  
градоустройство“

Директор  
„Правно-  
финансово  
към  
„Архитектура и  
градоустройство“

X

---

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ  
ПНИФО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева - Директор дирекция „ТП“

Урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева - главен експерт в отдел „УП“

арх. Боян Недев - гл. експерт в отдел „УП“

Мария Радева - юриконсулт в отдел „ПНО“