



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 4 8 1

на Столичния общински съвет

от 25.06.2026 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на поземлени имоти с идентификатори 04234.6960.57, 04234.6960.68, 04234.6960.106, 04234.6960.1076 и 04234.6960.1077 по КККР на с.Бистрица за образуване на нови УПИ П-1076 „за ЖС, трафопост“ в кв.105, УПИ I-57,68 „за ЖС, трафопост“ в нов кв.106, УПИ I-1077 „за ЖС, трафопост“ в нов кв. 107, УПИ I-1077 „за ЖС, трафопост“ в нов кв.108, м. „с.Бистрица, в.з.,Бистрица“ и в.з.,„Манастира“, план за улична регулация за продължаване на улица от о.т. 763-о.т. 764 (нова)-о.т. 765 (нова)- о.т. 766 (нова)-о.т. 767 (нова)-о.т. 767а (нова)-о.т. 768 (нова)-о.т. 769 (нова) до о.т. 770 (нова) и на нови задънени улици от о.т. 764(нова) до о.т. 764а (нова), от о.т. 766 (нова) до о.т. 766а (нова), от о.т. 767а (нова) до о.т. 767б (нова) и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части „Водоснабдяване“ и „Вертикално планиране“, район „Панчарево“, Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ (ГПР) на Столична община (СО), е постъпило заявление вх. № САГ19-ГР00-720-(12)/17.10.2022 г., от „Конбул гардънс“ ООД, „Конбул ризортс“ ООД, „Конбул“ ЕАД и „Конбул“ АД, чрез упълномощено лице, с искане за одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване на поземлени имоти с идентификатори 04234.6960.57, 04234.6960.68, 04234.6960.106, 04234.6960.1076 и 04234.6960.1077 по КККР на с. Бистрица за образуване на нови УПИ П-1076 „за ЖС, трафопост и изгребни ями“, УПИ П-57,68,1077 „за ЖС, трафопост и изгребни ями“ в кв. 105, УПИ I-1077 „за ЖС, трафопост и изгребни ями“ в кв. 106, „с. Бистрица, в.з. „Бистрица“ и в.з. „Манастира“, план за улична регулация за откриване на улица от о.т. 762- о.т.763(нова)-о.т.764(нова)-о.т.765(нова)-о.т.766(нова)-о.т.767(нова)-о.т.767а (нова)-о.т. 768(нова)-о.т. 769(нова) до о.т. 770 (нова) и на нова задънена улица от о.т. 767а(нова) до о.т. 767б(нова) и план-схеми по чл.108 от ЗУТ по части „Вертикално планиране“ и „Водоснабдяване“.

Със заповед № РА50-518/25.06.2020 г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 04234.6960.57, 04234.6960.68, 04234.6960.106, 04234.6960.1076 и 04234.6960.1077 по КККР на с.Бистрица и продължаване на прилежащата улица от о.т.676-о.т.797 (нова)-о.т.802 (нова)-о.т.803 (нова)-о.т.804 (нова).

С писмо изх.№САГ19-ГР00-720-[7]/30.06.2020г. заповедта е изпратена до кмета на район „Панчарево” и до заявителя за сведение и изпълнение.

Заповедта е редовно разгласена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ, съгласно писмо вх. № САГ19-ГР00-720-[9]/10.08.2020 г. на кмета на район „Панчарево“.

По преписката са представени: съгласуван проект от „Софийска вода“ АД под № ТУ-126/ 08.01.2021 г. и изходни данни; съгласуван проект от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД; ПОД към ПКТП, съгласуван от Дирекция „УАТ“ към СО с Протокол № 5/01.02.2022 г., т. 29 и от отдел ПП към СДВР; Решение № СО-70-ЕО/2022 г. на директора на РИОСВ-София да не се извършва екологична оценка на ПУП; геодезическо заснемане и експертна оценка на дървесната растителност, заверена от отдел „БД“ на 23.03.2021 г. в изпълнение разпоредбата на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; удостоверение № 25-9396/18.01.2021 г. за приемане на проекта за изменение на КК в изпълнение изискването на чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба№ РД-02-20-5/2016 г. на МРРБ и съгласуване на проекта за ПУП.

Проектът, заедно с план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са редовно съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ, чрез обявление в ДВ, бр. 43/15.05.2023 г., видно от писмо изх. № РПН23-ДИ05-594/07.08.2023 г. на кмета на район „Панчарево” с приложени доказателства. В законоустановения срок не са постъпили възражения.

С писмото е представено и положително становище от кмета на район „Панчарево“ по отношение проекта с изх. № РПН23-ДИ05-594/07.08.2023 г.

Проектът е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по т.3 от Протокол № ЕС-Г-33/21.05.2024г. със служебно предложение: в проектите за ПУР, ПРЗ и в обяснителната записка да се прецизира наименованието на местността „с.Бистрица, в.з.„Бистрица“ и в.з.„Манастира“; на чертежа на ПЗ котировките на застрояването да се изобразят с черен цвят, съгл. изискванията на Наредба № 8 за ОСУП; на чертежа на ПЗ матриците да се изобразят в пълнота, съгл. изискванията на Наредба № 8 за ОСУП; на чертежите на ПЗ и ПР да се изпише номерът на акта за одобряване на

КККР, като след изпълнението му, е предложено да се издаде акт за одобряване на проекта.

Протоколът е утвърден от кмета на СО и изведен с изх. СОА20-РД91-472-[179]/13.06.2024 г.

Със заявления №САГ19-ГР00-720-[22]/01.07.2024 г. и №САГ19-ГР00-720-[23]/14.05.2025 г., и №САГ19-ГР00-720-[26]/15.07.2025 г. са представени допълнени проекти, документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 20.06.2025 г.

Със заявление с вх. №САГ19-ГР00-720-[24]/02.06.2025 г. са представени и протоколи за съдебна делба, от които е видно, че единствен собственик на ПИ с идентификатори 04234.6960.57, 04234.6960.68, 04234.6960.106, 04234.6960.1076 и 04234.6960.1077 по КККР на с. Бистрица е дружество „Конбул“ АД.

Коригираните проекти са разгледани на заседание на ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-47/17.07.2025 г., т.31 и е прието становище: „С цел бъдещо урегулиране на неурегулираната територия да се предложат проектни решения, като се обезпечат напречни допълнителни улични връзки към съседната територия с ширина на профила 3 м.

Да се посочат разстоянията между пожарните хидранти с цел проверка спазването на чл. 170, ал. 3 от Наредба №Из-1971 за СТПНОБП.“ Със заявление вх. №САГ19-ГР00-720-[27]/01.08.2025 г. са внесени коригирани проекти за ПУП.

Преработените проекти са редовно съобщени от район „Панчарево“ по реда на чл. 128 ал. 11 от ЗУТ, чрез обявление в Държавен вестник бр.85/14.10.2025 г. на заинтересуваните лица по чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, видно от писмо с изх. № РПН23-ДИ05-594-(5)/25.11.2025 г. с приложени доказателства. В законоустановения срок няма постъпили възражения.

Представено е становище на район „Панчарево“, с което не възражава по обявения проект.

Преписката е разгледана на заседание на ОЕСУТ и с Протокол № ЕС-Г-5/27.01.2026 г., т.20 е приет със становище: „В графичната част на ПУП да отпадне от отреждането предназначението за „изгребна яма“.

Приема проекта. След изпълнение на предложението, предлага да се издаде административен акт за одобряване.“ Протоколът е утвърден от кмета на СО с писмо вх. № САГ25-ДР00-1703-[44]/19.02.2026 г.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-720-[31]/05.02.2026 г. са внесени коригирани проекти в изпълнение на становището на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното: Искането за одобряване на проект за ПУП-ПРЗ и ПУР е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, като собственик на ПИ с идентификатори 04234.6960.1076, 04234.6960.1077, 04234.6960.57, 40234.6960.68, 04234.6960.106, което се установява от представените документи за собственост и скици за имотите.

Действащият регулационен план за територията, контактна на проекта, е одобрен със Заповеди № РД-50-09-357/17.06.1986 г. и № РД-50-1097/24.11.1995 г. на Главен архитект на София, Заповеди № РД-09-50-875/24.06.2008г. и № РД-09-50-672/11.05.2011г. на Главен архитект на СО, Решения № 614 по Протокол № 98/06.10.2011 г., № 543 по Протокол № 37/09.09.2021 г., № 852 по Протокол № 65/10.11.2022 г. и № 179 по Протокол № 32/13.03.2025 г. на Столичен общински съвет (СОС).

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПР се предвижда уреждане на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6960.57, 04234.6960.68, 04234.6960.106, 04234.6960.1076 и 04234.6960.1077 по КККР като се създават нови УПИ П-1076 „за ЖС, трафопост“ в кв.105, УПИ I-57,68 „за ЖС, трафопост“ в нов кв.106, УПИ I-1077 „за ЖС, трафопост“ в нов кв.107, УПИ I-1077 „за ЖС, трафопост“ в нов кв.108, м.,с. Бистрица, в.з. „Бистрица“ и в.з. „Манастира“ с вътрешни регулационни граници по границите на имотите в кадастралната карта с изключение на частите им, попадащи под новопредвидената улица.

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

За осигуряване на лице (изход) на новите УПИ се предвижда продължаване на улица от о.т.763-о.т.764 (нова)-о.т.765 (нова)-о.т.766 (нова)-о.т.767 (нова)-о.т. 767а (нова)-о.т. 768 (нова)-о.т. 769 (нова) до о.т. 770 (нова), с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

За осигуряване на достъп до съседната територия са предвидени допълнителни напречни улични връзки, като се създават нови задънени улици от о.т.764(нова) до о.т.764а(нова), от о.т.766(нова) до о.т.766а (нова), от о.т.767а (нова) до о.т.767б (нова) с възможност за продължаването им.

Лицето на новообразуваните УПИ се осъществява по действащата и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, като новите УПИ са отредени за имотите по действащата кадастрална карта, което е в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Проектът за ПЗ за новите УПИ 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 от ЗУТ 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.

По действащия Общ устройствен план (ОУП) на СО имотите 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 Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО и т.43 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 новите УПИ не противоречат на устройствената зона „Сср“ по ОУП на СО, с което е спазен чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 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 заинтересуваните 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, изпълнени са предписанията в разрешението и е съобщен на заинтересуваните лица.

Проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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 част от недвижим имот - частна собственост, за изграждане улица - обект на публична общинска собственост.

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.129, ал.1 от ЗУТ, чл.17, ал.1 от ЗУТ, чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2, чл.103 ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ, чл.31, ал.1 и чл.32 от ЗУТ, т.43 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-5/ 27.01.2026 г., т.20

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 в м. „с. Бистрица, в.з. „Бистрица“ и в.з. „Манастира“, район „Панчарево“, за продължаване на улица от о.т. 763-о.т. 764 (нова)-о.т. 765 (нова)-о.т. 766 (нова)-о.т. 767 (нова)-о.т. 767а (нова)-о.т. 768 (нова)-о.т. 769 (нова) до о.т. 770 (нова) и нови задънени улици от о.т. 764 (нова) до о.т. 764а (нова), от о.т. 766 (нова) до о.т. 766а (нова), от о.т. 767а (нова) до о.т. 767б (нова) по червените и сини, линии, цифри и букви съгласно приложения проект.

2. План за регулация за поземлени имоти с идентификатори 04234.6960.57, 04234.6960.68, 04234.6960.106, 04234.6960.1076 и 04234.6960.1077 по КККР на с. Бистрица за образуване на нови УПИ П-1076 „за ЖС, трафопост“ в кв. 105, УПИ I-57,68 „за ЖС, трафопост“ в нов кв. 106, УПИ I-1077 „за ЖС, трафопост“ в нов кв. 107, УПИ I-1077 „за ЖС, трафопост“ в нов кв.108, м. „с.Бистрица, в.з.„Бистрица“ и в.з. „Манастира“, район „Панчарево“, по сините и червени линии, цифри, букви, текст и корекции в зелен цвят, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ П-1076 „за ЖС, трафопост“ в кв.105, УПИ I-57,68 „за ЖС, трафопост“ в нов кв. 106, УПИ I-1077 „за ЖС, трафопост“ в нов кв. 107, УПИ I-1077 „за ЖС, трафопост“ в нов кв. 108, м. „с. Бистрица, в.з. „Бистрица“ и в.з. „Манастира“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схеми по чл.108 от ЗУТ по части „Водоснабдяване“ и „Вертикално планиране“.

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 25.06.2026 г., Протокол № 64, точка 10 от

дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-4976/09.06.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров