



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 698

на Столичния общински съвет

от 11.09.2025 година

За одобряване на проект за ПУП-ИПУР и ИПР на контактен УПИ I-2562, кв.15а, м. „с.Бистрица“, Район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-2232/15.10.2018 г. от Зилке Рийчер с искане да се разреши изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на подробен устройствен план (ИПУП) - изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.641-642-642а-642б-642в-642г и от о.т.642-643-644 и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6964.3666 и 04234.6964.3665 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Бистрица, кв.15а, район „Панчарево“.

Със заповед № РА50-621/21.08.2019 г. на главния архитект на СО е разрешено изработване на ПУП за поземлени имоти с идентификатори 04234.6964.3666 и 04234.6964.3665 по КККР на с.Бистрица, район „Панчарево“ и улици по о.т.641-о.т.642-о.т.642а-о.т.642б-о.т.642в-о.т.642г и от о.т.642-о.т.643-о.т.644.

Със заявление № САГ18-ГР00-2232-(14)/21.12.2020 г., чрез пълномощник, е направено искане за допълване на обхвата на разработката с включване на поземлен имот с идентификатор 04234.6964.23, УПИ I-2563, кв.15а, м. „с.Бистрица“, район „Панчарево“.

Със заповед № РА50-599/27.07.2020 г. на главния архитект на СО е допълнена предходната заповед, като е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план и за УПИ I-2563, поземлен имот с идентификатор 04234.6964.23 по КККР на с.Бистрица, район „Панчарево“.

С писмо изх. № РПН20-ДИ05-779-(1)/09.09.2020 г. на кмета на район „Панчарево“-СО е удостоверено, че заповед № РА50-599/27.07.2020 на главния архитект на СО е разгласена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ и в законоустановения срок няма постъпили възражения.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ е постъпила молба вх. № САГ18-ГР00-2232-(20)/29.05.2023 г. от Радослав Гогишков, като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6964.3710, с отправено

запитване на какъв етап е устройствената процедура за поземлени имоти с идентификатори 04234.6964.3666, 04234.6964.3665 и 04234.6964.23, тъй като същата пречатства реализирането на инвестиционните му намерения за изграждане на техническа инфраструктура в улична регулация, попадаща в обхвата на разработката.

Запитването е направено във връзка със заявление № САГ23-БД00-443/2023 г. от Радослав Гогишков, относно съгласуване на инвестиционен проект за Обект: „Уличен водопровод ф110мм ПЕВП с начало връзка от съществуващ водопровод ф80мм чугун при о.т.640 по улица „Витошко лале“ в източна посока до о.т.642 и при СВО (по друг проект) за УПИ III-66,3690 за ЖС, кв.13Б, м. „с.Бистрица“, район „Панчарево“.

Заявителят е информиран, че новозаявеният строеж попада в обхвата на заповед № РА50-321/27.07.2021 г. и заповед № РА50- 621/21.08.2019 г. на главния архитект на СО за разрешаване на градоустройствена процедура. Съгласно чл.135, ал.6 от ЗУТ се спира прилагането на действаща улична регулация и проектът не може да бъде съгласуван/одобрен. С писмо № САГ18-ГР00-2232-(23)/30.06.2023 г. и последващо писмо № САГ18-ГР00-2232-(30)/18.12.2023 г. заявителят е уведомен, че във връзка с преминаването през имотите, предмет на ПУП, на ВЕЛ е необходимо да се представи съгласуване с дружеството, което ги експлоатира.

Със заявление № САГ18-ГР00-2232-(29)/14.12.2023 г., чрез пълномощник е поискано разделяне на процедурата по одобряване на ПУП-ИПУР и ПРЗ.

Със заявление № САГ18-ГР00-2232-(31)/21.02.2024 г. е внесен проект за изменение на улична регулация, нивелетен план в разрешения обхват и геодезическо заснемане.

Във връзка с постъпилото писмо от собственика на ПИ с идентификатор 04234.6964.3710 и след извършена служебна проверка по преписката е установено, че са налице основания за разделяне на производството по одобряване на ПУП-план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатори 04234.6964.3666 и 04234.6964.3665 за създаване на нов УПИ VIII-3665,3666, кв.15а, м. „с.Бистрица“, район „Панчарево“ и изменение на улична регулация от о.т.641-642-642а-642б-642в-642г и от о.т.642-643-644.

Одобряването на проект за ИПУР ще създаде устройствени условия за реализиране инвестиционните намерения на собствениците на имотите, прилежащи на уличната регулация-предмет на изменението.

Основание за горното е възможността за териториална делимост на проекта, спецификата на административните производства, кръгът на заинтересованите лица и реализиране на общо градоустройствено решение за територията.

Освен горното, внесения от заявителя проект за ИПУР и ИПР на прилежащи имоти е в териториален обхват над три квартала, предвид което на основание чл.129 от ЗУТ компетентен да одобри проекта е Столичен общински съвет.

Със Заповед № САГ24-РА50-37/09.04.2024 г. е разделено административното производство, допуснато със заповед № РА50-621/21.08.2019 г. на главния архитект на СО, допълнена със заповед № РА50-599/27.07.2020 на главния архитект на СО като се изработят отделни проекти за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 04234.6964.3666 и 04234.6964.3665 по КККР на с.Бистрица, район „Панчарево” и изменение на план за улична регулация за улица по о.т.641-о.т.642-о.т.642а-о.т.642б-о.т.642в-о.т.642г и от о.т.642-о.т.643-о.т.644, м. „с. Бистрица“, район „Панчарево“ и изменение на плана за регулация за прилежащи имоти в кв.13а и кв.15а.

Внесеният проект за изменение на плана за улична регулация на улици от о.т.644-о.т.643-о.т.642б-о.т.642в до о.т.642д; от о.т.641-о.т.642-о.т.642а до о.т.642б и изменение границите на квартали 13а и 15а, вкл. УПИ I-2563, кв. 15а, м. „с. Бистрица“ и план-схема по чл.108 от ЗУТ, част „Вертикално планиране“ е редовно съобщен по реда на чл.128, ал.1 ЗУТ на заинтересуваните лица по чл.131 от ЗУТ с Държавен вестник бр. 50/09.07.2024 г. Горното е видно от писмо изх. № РПН20-ДИ05-779-(5)-21.08.2024 г. на кмета на район „Панчарево”, като е удостоверено, че в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-64/15.10.2024 г., т.9.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл.131, ал.1, във връзка с чл.2, т.1 от ЗУТ, а именно от Зилке Рийчер, като собственик на ПИ с идентификатори 04234.6964.3666 и 04234.6964.3665 по КККР на с.Бистрица, район „Панчарево“- предмет на проекта, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици.

По действащия ОУП на СО имотите, предмет на проекта, попадат в урбанизирана територия в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване”(Жм), съгласно т.4 и „Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди“ (Ссп), т. 43 от Приложението към чл.3, ал.2 на ЗУТ.

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

Разработката попада в обхвата на ПУП на м. „с. Бистрица“, одобрен със заповед № РД-50-09-357/17.06.1986 г. на главния архитект на София.

Уличната регулация е одобрена с Решение № 333 по Протокол № 40/21.05.2009 г. на СОС и Решение № 586 по Протокол 51/24.10.2013 г. на СОС.

Кадастралната карта на с.Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51 от 03.11.2011 г. на изпълнителен директор на АГКК.

С проекта се изменя плана за улична регулация на улици от о.т.641-о.т.642-о.т.642а-о.т.642б-о.т.642в до о.т.642г и от о.т.644-о.т.643-о.т.642б по плана на м. „с.Бистрица“ и се създават нови улици от о.т.641-о.т.641а (нова)-о.т.642 (нова)-о.т.642а (нова)-о.т.642б (нова)-о.т.642в (нова) до о.т.642г (нова) и от о.т.644-от.643 (нова)-о.т.643а (нова) до о.т.642 (нова).

С горното се изменят границите на контактните квартали 13а и 15а и УПИ I-2563, кв.15а с цел привеждане на регулационната линия по имотната граница.

За ИПУР и ИПР са налице основанията в чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл.131, ал.1 и 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.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.7 от ЗОС, чл.129, ал.1 от ЗУТ органът, компетентен да одобри проекта за ПУП, е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на имоти - частна собственост за изграждане на улица - публична общинска собственост.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА, чл.21, ал.1 и 7 от ЗОС, заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, изменена и допълнена със заповед № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на кмета на Столична община, §124 от ПРЗ на ЗИДЗУТ, чл.136 ал.1, във връзка с чл.134 ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, чл.110, ал.1, т.2 ЗУТ, чл.103 ал.4 и чл.104 ал.1, чл.108 ал.5 от ЗУТ, устройствени категории т.4 и т.43 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-64/15.10.2024 г., т.9,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за улична регулация на улици от о.т.641-о.т.642-о.т.642а-о.т.642б-о.т.642в до о.т.642г и от о.т.644-о.т.643-о.т.642б по плана на м. „с.Бистрица“ и създаване на нови улици от о.т.641-о.т.641а (нова)-о.т.642 (нова)-о.т.642а (нова)-о.т.642б (нова)-о.т.642в (нова) до о.т.642г (нова) и от о.т.644-от.643 (нова) -о.т.643а (нова) до о.т.642 (нова), изменение на плана за регулация на УПИ I-2563 от кв.15а, м. „с.Бистрица“ по кафявите и зелени линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. План-схема по чл.108 от ЗУТ, част „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.

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 и/или сгради, включително през улица.

Решението и одобреният 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“, адресирани до Административен съд - София-град и се изпращат в съда 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 11.09.2025 г., Протокол № 45, точка 24 от дневния ред,

по доклад № СОА25-ВК66-2683/1/26.06.2025 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров