



**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:** Допускане на устройството и застрояване преди 2025 г. на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ17-ГР00-1044/17.05.2017г. от „Марч Кепитъл“ ООД с управители Чавдар Ценов и Мартин Добрев, чрез пълномощник Николай Цонковски с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот с идентификатор 04234.6909.61 по КККР на с. Бистрица, м. „Дълга ливада“, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПРЗ; нотариален акт № 68, том I, рег.№ 2441, дело № 58/19.03.2013г.; скица

№ 15-168690/12.04.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6909.61, издадена от СГКК – София и пълномощно.

Допълнително със заявление вх.№ САГ17-ГР00-1044-(1)/31.10.2017 г. е представено задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ и нотариално заверена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО.

Заявлението е разгледано от отдели в НАГ – „УП“, „БДПРЗПГМ“ и „ПНО“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствени зони: „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв) и „Земеделска зона“ /„Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания (Ссб/Жм2д), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-90/14.11.2017 г., т. 1 и е взето решение преписката да се изпрати в Столичен общински съвет (СОС) за решение по реда на чл. 15 от ЗУЗСО.

С писма изх. №№ САГ17-ГР00-1044-[3]/10.05.2018г. и САГ17-ГР00-1044-[5]/ 17.07.2018 г. заявителите са уведомени, че следва да отстранят забележки по представеното мотивирано предложение и да внесат ново, коригирано предложение.

Със заявление вх.№ САГ17-ГР00-1044-[6]/27.07.2018 г. заявителите са представили ново мотивирано предложение за ПУП, съобразено с изискванията, посочени в горесцитираните писма.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1044-[11]/04.02.2022 г. от „Марч Кепитъл“ ООД и „Марч Пропъртис“ ООД са внесени: Нотариален акт № 118, том ССLXV, рег. № 100839, дело № 78473/23.12.2021 г. за ПИ с идентификатор 04234.6909.522 на името на „Марч Пропъртис“ ООД; Нотариален акт № 183, том XXVI, рег. № 11305, дело № 8758/19.03.2013 г. за ПИ с идентификатор 04234.6909.61 на името на „Марч Кепитъл“ ООД; скица № 15-256640-13.01.2022 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6909.522 и скица № 15-940805-16.10.2019 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6909.523 /стар идентификатор 04234.6909.61/, издадени от СГКК – София; комбинирана скица по чл. 16 от ЗКИР; ново мотивирано предложение в графичен вид; нотариално заверени декларации от възложителя по чл. 15 от ЗУЗСО и пълномощни – 2 броя.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1044-(14)/30.06.2022 г. заявителите са внесли коригирано мотивирано предложение за урегулиране на ПИ с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 за създаване на нови УПИ I-522 „за ЖС“ в кв. 18б, УПИ II-523 „за ЖС“ в кв. 15б и УПИ IV-523 „за ЖС“ в кв. 15а, м. „в.з. Бункера разширение“ и ПУР за прокарване на нова улица от о.т. 128б до 128п и нови задънени улици от о.т. 128п до о.т. 128р и от о.т. 128д до о.т. 128с.

С писмо изх. № РПН22-ДИ05-950-(1)/24.08.2022 г., вх. № в НАГ САГ17-ГР00-1044-(17)/30.08.2022 г. кметът на район „Панчарево“

изразява положително становище по отношение на разрешаване изработването на проекта.

Със заявление вх.№ САГ17-ГР00-1044-[19]/05.12.2022 г. е внесено писмо изх. № 12499-11328/05.12.2022 г. от директора на РИОСВ-София със становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането по чл. 15 от ЗУЗСО за допускане устройството и застрояване преди 2025 г. е направено от заинтересуваните лица по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Марч Кепитъл“ ООД и „Марч Пропъртис“ ООД, като собственици на ПИ с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по КККР на с. Бистрица, което се установява от представените в производството документи за собственост и скици от СГКК-София.

Разработката е контактна на ПУП на м. „в.з. Бункера разширение“, одобрен със Заповед № 1375/19.06.1967 г. на заместник-министъра на архитектурата и благоустройството с последващи ПРЗ за кв. 18а, одобрен с Решение № 207 по протокол 60/10.04.2014 г. на СОС и ПРЗ за кв. 15а и кв. 15б, одобрен с Решение № 643 по протокол № 41/14.10.2021г. на СОС.

Кадастралната карта на с. Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с последващо изменение от 13.01.2022г.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ за „за жилищно строителство“ по имотните граници от КК и по границата на устройствена зона „Тзв“ с изключение на частта от имота попадаща в улица. Предвидени са ниски като характер и свободностоящи като начин на застрояване жилищни сгради, комплексно застрояване с Н≤8.50 м., която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 6.

Новопредвидената улична регулация е предвидена почти изцяло в ПИ 04234.6909.523 и минимална част в ПИ 04234.6909.126 – общинска собственост.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия уст-ройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройс-твена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителя съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за

съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Съгласно заданието за проектиране, площта на новообразуваните УПИ е 30 902 кв.м. и заема почти изцяло обособените за застрояване зони „Жм2д“.

По преписката са представени декларации по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, с които за-явителите декларират, че поемат за своя сметка финансирането и изграждането на инженерните мрежи в обхвата на ПУП.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не се предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по КККР на с. Бистрица.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното про-изводство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, устройствена категория „Жм2д“ по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предлагам на Столичния Общински Съвет да вземе решение, с което да допусне устройство и застрояване преди 2025 г. на ПИ с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по КККР на с. Бистрица район „Панчарево“, попадащи в територия за далеко-перспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

ВНОСИТЕЛ:

7.12.2022 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:  
Урб. Зл. Терзиев - Директор дирекция „ТП“  
Арх. Кр. Мисирджиев - Началник отдел „УП“  
Стела Щерева - Директор на Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Боян Недев /главен експерт в отдел „УП“/  
инж. Стефка Стойчева /гл. експерт в отдел „УП“



# 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:** Допускане на устройството и застрояване преди 2025 г. на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ17-ГР00-1044/17.05.2017г. от „Марч Кепитъл“ ООД с управители Чавдар Ценов и Мартин Добрев, чрез пълномощник Николай Цонковски с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот с идентификатор 04234.6909.61 по КККР на с. Бистрица, м. „Дълга ливада“, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за ПРЗ; нотариален акт № 68, том I, рег.№ 2441, дело № 58/19.03.2013г.; скица № 15-168690/12.04.2017 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6909.61, издадена от СГКК – София и пълномощно.

Допълнително със заявление вх.№ САГ17-ГР00-1044-(1)/31.10.2017 г. е представено задание, отговарящо на изискванията на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ и нотариално заверена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО.

Заявлението е разгледано от отдели в НАГ – „УП“, „БДПРЗПГМ“ и „ПНО“.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствени зони: „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв) и „Земеделска зона“ /„Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания (Ссб/Жм2д), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-90/14.11.2017

г., т. 1 и е взето решение преписката да се изпрати в Столичен общински съвет (СОС) за решение по реда на чл. 15 от ЗУЗСО.

С писма изх. №№ САГ17-ГР00-1044-[3]/10.05.2018г. и САГ17-ГР00-1044-[5]/ 17.07.2018 г. заявителите са уведомени, че следва да отстранят забележки по представеното мотивирано предложение и да внесат ново, коригирано предложение.

Със заявление вх.№ САГ17-ГР00-1044-[6]/27.07.2018 г. заявителите са представили ново мотивирано предложение за ПУП, съобразено с изискванията, посочени в горесцитираните писма.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1044-[11]/04.02.2022 г. от „Марч Кепитъл“ ООД и „Марч Пропъртис“ ООД са внесени: Нотариален акт № 118, том ССLXV, рег. № 100839, дело № 78473/23.12.2021 г. за ПИ с идентификатор 04234.6909.522 на името на „Марч Пропъртис“ ООД; Нотариален акт № 183, том XXVI, рег. № 11305, дело № 8758/19.03.2013 г. за ПИ с идентификатор 04234.6909.61 на името на „Марч Кепитъл“ ООД; скица № 15-256640-13.01.2022 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6909.522 и скица № 15-940805-16.10.2019 г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6909.523 /стар идентификатор 04234.6909.61/, издадени от СГКК – София; комбинирана скица по чл. 16 от ЗКИР; ново мотивирано предложение в графичен вид; нотариално заверени декларации от възложителя по чл. 15 от ЗУЗСО и пълномощни – 2 броя.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1044-(14)/30.06.2022 г. заявителите са внесли коригирано мотивирано предложение за урегулиране на ПИ с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 за създаване на нови УПИ I-522 „за ЖС“ в кв. 18б, УПИ II-523 „за ЖС“ в кв. 15б и УПИ IV-523 „за ЖС“ в кв. 15а, м. „в.з. Бункера разширение“ и ПУР за прокарване на нова улица от о.т. 128б до 128п и нови задънени улици от о.т. 128п до о.т. 128р и от о.т. 128д до о.т. 128с.

С писмо изх. № РПН22-ДИ05-950-(1)/24.08.2022 г., вх. № в НАГ САГ17-ГР00-1044-(17)/30.08.2022 г. кметът на район „Панчарево“ изразява положително становище по отношение на разрешаване изработването на проекта.

Със заявление вх.№ САГ17-ГР00-1044-[19]/05.12.2022 г. е внесено писмо изх. № 12499-11328/05.12.2022 г. от директора на РИОСВ-София със становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането по чл. 15 от ЗУЗСО за допускане устройството и застрояване преди 2025 г. е направено от заинтересуваните лица по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Марч Кепитъл“ ООД и „Марч Пропъртис“ ООД, като собственици на ПИ с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по КККР на с. Бистрица, което се установява от представените в производството документи за собственост и скици от СГКК-София.

Разработката е контактна на ПУП на м. „в.з. Бункера разширение“, одобрен със Заповед № 1375/19.06.1967 г. на заместник-министъра на архитектурата и благоустройството с последващи ПРЗ за кв. 18а, одобрен с Решение № 207 по протокол

60/10.04.2014 г. на СОС и ПРЗ за кв. 15а и кв. 15б, одобрен с Решение № 643 по протокол № 41/14.10.2021г. на СОС.

Кадастралната карта на с. Бистрица е одобрена със заповед № РД-18-51/03.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК с последващо изменение от 13.01.2022г.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по КККР на с. Бистрица и създаване на УПИ за „за жилищно строителство“ по имотните граници от КК и по границата на устройствена зона „Тзв“ с изключение на частта от имота попадаща в улица. Предвидени са ниски като характер и свободностоящи като начин на застрояване жилищни сгради, комплексно застрояване с  $H \leq 8.50$  м., която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 6.

Новопредвидената улична регулация е предвидена почти изцяло в ПИ 04234.6909.523 и минимална част в ПИ 04234.6909.126 – общинска собственост.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.), устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия уст-ройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройс-твена зона и за тях е осигурено финансиране, като предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура.

Искането за разрешение изработване на ПУП е придружено със задание, с което е спазен чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ. Заданието е съставено от възложителя съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. То съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Съгласно заданието за проектиране, площта на новообразуваните УПИ е 30 902 кв.м. и заема почти изцяло обособените за застрояване зони „Жм2д“.

По преписката са представени декларации по чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, с които за-явителите декларират, че поемат за своя сметка финансирането и изграждането на инженерните мрежи в обхвата на ПУП.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не се предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл.



43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по КККР на с. Бистрица.

**Правно основание:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, устройствена категория „Жм2д“ по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

Допуска устройство и застрояване преди 2025 г. на поземлени имоти с идентификатори 04234.6909.522 и 04234.6909.523 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Бистрица, район „Панчарево“, попадащи в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г., зона „Жм2д“.

Решението да се съобщи на заинтересованите лица по реда на чл. 61 от АПК.

Решението може да бъде обжалвано пред Административен съд – София – град в 14-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 .... 2022 г., Протокол № ... от .....2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция  
на  
Директор  
на  
„Правно-  
обслужване“  
към  
Направление  
„Архитектура и  
градоустройство“



Възстановим подпис

**X** СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кр. Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Боян Недев /главен експерт в отдел „УП“/

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