



**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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

**ДОКЛАД**

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“, представляващ неразделна част от ПУП – план за регулация и застрояване на м. „Долни Богров-север“, одобрен с Решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община е постъпило писмо с вх. № САГ22-ГР00-2748/16.11.2022 г. от Асен Чечев, като собственик на поземлен имот (ПИ) с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР с искане за продължаване на производството по одобряване на ПУП – ПРЗ на м. „Долни Богров-север“ за УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, район „Кремиковци“, представляващ неразделна част от плана за регулация на м. „Долни Богров-север“, одобрен с Решение № 537 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет.

Посочените УПИ са изключени от обхвата на одобряване с т. 4 от Решението поради непредставяне на предварителни договори по чл. 15 или чл. 17 от ЗУТ, което прави производството недовършено.

Към заявлението са приложени: документи за собственост и скици, издадени от СГКК-гр. София, легитимиращи заявителя като собственик на ПИ с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР, за които са отредени УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13.

Видно от приложените документи за собственост и скици, издадена от СГКК-София, заявителят е собственик на ПИ с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР попадащи в

обхвата на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, предвид което не е необходимо представяне на договор по чл. 15 и чл. 17 от ЗУТ.

Служебно по преписката са приложени: решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС и извадки от плана за регулация и плана за застрояване в обхвата на кв. 13, м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“, одобрен с решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичния общински съвет.

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

Искането за продължаване на производството по одобряване на плана за регулация и застрояване на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“ е направено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Асен Чечев – собственик на поземлени имоти с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК.

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

Административното производство по одобряване на плана за регулация и застрояване в частта на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“ е проведено като част от производството по одобряване на цялостния ПУП-ПРЗ на м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“, одобрен с решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичния общински съвет.

Урегулираните поземлени имоти Х-1,2-„за ЖС“ и ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“ попадат в териториалния обхват на допускането за изработване на проекта, за тях са проведени процедурите по съобщаване на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане, проведени са съгласувания и проектът е приет от ОЕСУТ.

Предвид горното, доказателствата и мотивите за одобряване на Решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичния общински съвет са неразделна част от доказателствата и мотивите за одобряване на настоящия проект за план за регулация и застрояване.

Съгласно точка 4 от Решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет проектът УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“ са изключени от проекта за ПУП –план за регулация и застрояване на м. „Долни Богров-север“, поради непредставяне към този момент на предварителен договор по чл. 15 или чл. 17 от ЗУТ, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на искане за продължаване на административното производство от собственика на ПИ с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР на район „Кремиковци“, за които са отредени УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-

север" са налице всички предпоставки и основания за одобряването на проекта за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на УПИ X-1,2-„за ЖС" и УПИ XI-1,2-„за ЖС", кв. 13, м. „Долни Богров-север".

Кадастралната карта за територията на район „Кремиковци" е одобрена със заповед № РД-18-57/03.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

В изпълнение разпоредбата на чл. 115 от ЗУТ, планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, като номерацията на УПИ е за поземлените имоти, влизащи в състава на отреждането им.

Лицето (изход) към улица на УПИ X-1,2-„за ЖС" и УПИ XI-1,2-„за ЖС", кв. 13, се осигурява по действащата улична регулация.

Застрояването в нов УПИ X-1,2-„за ЖС" и УПИ XI-1,2-„за ЖС", кв. 13 е малкоетажно, свободностоящо с максимална височина  $H_{\text{нк}} \leq 10,00$  м.

В графичната част на проекта за ПУП, одобрен с Решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет, в частта на УПИ X-1,2-„за ЖС" и УПИ XI-1,2-„за ЖС", кв. 13 е допусната фактическа грешка по отношение на устройствената зона, в която попадат имотите, като погрешно е посочена „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" („Жм"), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. По действащият ОУП на СО/2009 г. имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности" (Оо) съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, като в настоящия проект за ПЗ зоната е показана коректно и застрояването съответства на устройствените показатели, посочени във втория ред, които са приложими за околградския район.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ. Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

**Правно основание:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-48/30.06.2015 г., т. 4, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-10/10.02.2015 г. т. 2 и решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет.

ВНОСИТЕЛ:

 Невалиден подпис

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Подписано от: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Стефа Щерева - Директор на Дирекция "ПНО"  
Урб. Зл. Терзиев - Директор дирекция "ТП"  
Арх. Кр. Мисирджиев - Началник отдел "УП"

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Евгения Тонова - гл. експерт в отдел "УП"  
Арх. Боряна Байчева - гл. експерт в отдел "УП"  
Мария Механджиева - гл. юрисконсулт в дирекция "ГППНКН"



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

### РЕШЕНИЕ № . . . .

на Столичния общински съвет

от . . . . . Година

**ЗА:** Одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“, представляващ неразделна част от ПУП – план за регулация и застрояване на м. „Долни Богров-север“, одобрен с Решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община е постъпило писмо с вх. № САГ22-ГР00-2748/16.11.2022 г. от Асен Чечев, като собственик на поземлен имот (ПИ) с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР с искане за продължаване на производството по одобряване на ПУП – ПРЗ на м. „Долни Богров-север“ за УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, район „Кремиковци“, представляващ неразделна част от плана за регулация на м. „Долни Богров-север“, одобрен с Решение № 537 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет.

Посочените УПИ са изключени от обхвата на одобряване с т. 4 от Решението поради непредставяне на предварителни договори по чл. 15 или чл. 17 от ЗУТ, което прави производството недовършено.

Към заявлението са приложени: документи за собственост и скици, издадени от СГКК-гр. София, легитимиращи заявителя като собственик на ПИ с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР, за които са отредени УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13.

Видно от приложените документи за собственост и скици, издадена от СГКК-София, заявителят е собственик на ПИ с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР попадащи в обхвата на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, предвид което не е необходимо представяне на договор по чл. 15 и чл. 17 от ЗУТ.

Служебно по преписката са приложени: решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС и извадки от плана за регулация и плана за застрояване в обхвата на кв. 13, м. „Долни

Богров-север", район „Кремиковци“, одобрен с решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичния общински съвет.

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

Искането за продължаване на производството по одобряване на плана за регулация и застрояване на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“ е направено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Асен Чечев – собственик на поземлени имоти с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК.

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

Административното производство по одобряване на плана за регулация и застрояване в частта на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“ е проведено като част от производството по одобряване на цялостния ПУП-ПРЗ на м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“, одобрен с решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичния общински съвет.

Урегулираните поземлени имоти Х-1,2-„за ЖС“ и ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“ попадат в териториалния обхват на допускането за изработване на проекта, за тях са проведени процедурите по съобщаване на заинтересованите лица и е проведено обществено обсъждане, проведени са съгласувания и проектът е приет от ОЕСУТ.

Предвид горното, доказателствата и мотивите за одобряване на Решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичния общински съвет са неразделна част от доказателствата и мотивите за одобряване на настоящия проект за план за регулация и застрояване.

Съгласно точка 4 от Решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет проектът УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“ са изключени от проекта за ПУП – план за регулация и застрояване на м. „Долни Богров-север“, поради непредставяне към този момент на предварителен договор по чл. 15 или чл. 17 от ЗУТ, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на искане за продължаване на административното производство от собственика на ПИ с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР на район „Кремиковци“, за които са отредени УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“ са налице всички предпоставки и основания за одобряването на проекта за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“.

Кадастралната карта за територията на район „Кремиковци“ е одобрена със заповед № РД-18-57/03.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

В изпълнение разпоредбата на чл. 115 от ЗУТ, планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, като номерацията на УПИ е за поземлените имоти, влизащи в състава

на отреждането им.

Лицето (изход) към улица на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, се осигурява по действащата улична регулация.

Застрояването в нов УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13 е малкоетажно, свободностоящо с максимална височина  $H_{кк} \leq 10,00$  м.

В графичната част на проекта за ПУП, одобрен с Решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет, в частта на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13 е допусната фактическа грешка по отношение на устройствената зона, в която попадат имотите, като погрешно е посочена „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ („Жм“), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. По действащият ОУП на СО/2009 г. имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (Оо) съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, като в настоящия проект за ПЗ зоната е показана коректно и застрояването съответства на устройствените показатели, посочени във втория ред, които са приложими за околградския район.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ. Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

**Правно основание:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-48/30.06.2015 г., т. 4, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-10/10.02.2015 г. т. 2 и решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичен общински съвет.

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“, ПИ с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР на район „Кремиковци“, по сините и червени линии, цифри и текст, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от подробен устройствен план – план за регулация на м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“, одобрен с решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС.

2. План за застрояване на УПИ Х-1,2-„за ЖС“ и УПИ ХІ-1,2-„за ЖС“, кв. 13, м. „Долни Богров-север“, ПИ с идентификатори 22304.7974.1 и 22304.7974.2 по КККР на район „Кремиковци“, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от подробен устройствен план – план за застрояване на м. „Долни Богров-север“, район „Кремиковци“, одобрен с решение № 537 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС.

*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.

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“ (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 „Кремиковци“, 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 .... 2023 г., Протокол № .. от ....2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

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



Невалиден подпис

**X** СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:  
Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“  
Арх. Кр. Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:  
Инж. Евгения Топова – гл. експерт в отдел „УП“  
Арх. Боряна Байчева – гл. експерт в отдел „УП“  
Мария Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“