



**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 подробен устройствен план (ПУП) – план за застрояване (ПЗ) на УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“, район „Кремиковци“, представляващ неразделна част от ПУП – план за регулация и застрояване на м. „Батарей“, одобрен с Решение № 539 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ТП00-71/09.06.2023 г. от Свилен Петков, Антоан Петков, Толи Петков, като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.8555.194 по КККР и Йордан Георгиев и Иванка Георгиева като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.8555.1902 по КККР с искане за продължаване на производството по одобряване на ПУП – ПЗ на м. „Батарей“ за УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, изключени от обхвата на одобряване по т. 4 от Решение № 539 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС, поради непредставяне на декларации по чл. 21, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, което прави производството в тази му част недовършено.

Към заявлението са приложени: документи за собственост: нотариален акт № 114, том LXXI, дело № 22358/1993 г., нотариален акт № 60, том XVIII № 4338/1998 г., нотариален акт № 114, том II, рег. № 5746, дело № 272/2013 г., нотариален акт № 154, том XXII, дело № 3464/1981 г., удостоверение за наследници, скици за поземлени имоти 68134.8555.194 и 68134.8555.1902, издадени от СГКК-гр. София, за които са отредени УПИ IX-194-„за безвредно

производство и 00" и УПИ Х-1902-„за безвредно производство и 00", кв. 9. Към преписката са представени нотариално заверени декларации по чл. 21, ал. 5 от ЗУТ от заявителите, като собственици на съседни урегулирани поземлени имоти, за които е предвидено свързано ниско застрояване между УПИ ІХ-194-„за безвредно производство и 00" и УПИ Х-1902-„за безвредно производство и 00", кв. 9, м. „Батарейя“.

Посочените УПИ са изключени от обхвата на одобряване на ПУП-ПЗ с т. 4 от Решението, поради непредставяне към момента на одобряване заверено съгласие по чл. 21, ал. 5 от ЗУТ за предвиденото с ПЗ ниско свързано застрояване между урегулираните поземлени имоти.

Служебно по преписката е приложено Решение № 536 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, с което е одобрен плана за регулация и застрояване на м. „Япаджа“ район „Кремиковци“.

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

Искането за продължаване на производството по одобряване на план за застрояване на УПИ ІХ-194-„за безвредно производство и 00" и УПИ Х-1902-„за безвредно производство и 00", кв. 9, м. „Батарейя“, ПИ с идентификатори 68134.8555.194 и 68134.8555.1902 по КККР, район „Кремиковци“ е направено от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Свилен Петков, Антоан Петков, Толи Петков, като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.8555.194 по КККР и Йордан Георгиев и Иванка Георгиева като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.8555.1902 по КККР, което се установява от приложените документи за собственост, скици и удостоверение за наследници.

Административното производство по одобряване на плана за застрояване в частта на УПИ ІХ-194-„за безвредно производство и 00" и УПИ Х-1902-„за безвредно производство и 00", кв. 9, м. „Батарейя“, район „Кремиковци“ е проведено като част от производството по одобряване на цялостния ПУП-ПЗ на м. „Батарейя“, район „Кремиковци“, одобрен с решение № 539 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичния общински съвет.

УПИ ІХ-194-„за безвредно производство и 00" и УПИ Х-1902-„за безвредно производство и 00", кв. 9, м. „Батарейя“ 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 № 539 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 застрояване.

Съгласно точка 4 от Решение № 539 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС УПИ ІХ-194-„за безвредно производство и 00" и УПИ Х-1902-„за безвредно производство и 00", кв. 9, м. „Батарейя“ е изключен от проекта за ПУП – план за застрояване на м. „Батарейя“,

поради непредставяне към този момент на декларации по чл. 21, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на искане за продължаване на административното производство от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.8555.194 и 68134.8555.1902 по КККР, район „Кремиковци“, за които са отредени УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарея“ и декларации по чл. 21, ал. 5 от ЗУТ са налице всички предпоставки и основания за одобряването на проекта за подробен устройствен план – план за застрояване на УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарея“.

Кадастралната карта за територията на район „Кремиковци“ е одобрена със Заповед № РД-18-61/27.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Лицето (изход) към улица на УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, се осигурява по действащата улична регулация.

Застрояването в нов УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарея“ е малкоетажно, свободностоящо и свързано в два имота с максимална височина  $H_{кк} \leq 7,00$  м. и  $H_{кк} \leq 10,00$  м.

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

По действащият ОУП на СО имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2) съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, като проекта съответства на устройствените показатели, посочени във втория ред, които са приложими за околорадския 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 и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 21, ал. 2 и ал. 5, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-48/30.6.2015 г., т. 4 и Решение № 536 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

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 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 подробен устройствен план (ПУП) – план за застрояване (ПЗ) на УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“, район „Кремиковци“, представляващ неразделна част от ПУП – план за регулация и застрояване на м. „Батарей“, одобрен с Решение № 539 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ23-ТП00-71/09.06.2023 г. от Свилен Петков, Антоан Петков, Толи Петков, като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.8555.194 по КККР и Йордан Георгиев и Иванка Георгиева като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.8555.1902 по КККР с искане за продължаване на производството по одобряване на ПУП – ПЗ на м. „Батарей“ за УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, изключени от обхвата на одобряване по т. 4 от Решение № 539 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС, поради непредставяне на декларации по чл. 21, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, което прави производството в тази му част недовършено.

Към заявлението са приложени: документи за собственост: нотариален акт № 114, том LLXI, дело № 22358/1993 г., нотариален акт № 60, том XVIII № 4338/1998 г., нотариален акт № 114, том II, рег. № 5746, дело № 272/2013 г., нотариален акт № 154, том XXII, дело № 3464/1981 г., удостоверение за наследници, скици за поземлени имоти 68134.8555.194 и 68134.8555.1902, издадени от СГКК-гр. София, за които са отредени УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9. Към преписката са представени нотариално заверени декларации по чл. 21, ал. 5 от ЗУТ от заявителите, като собственици на съседни урегулирани поземлени имоти, за които е предвидено свързано ниско застрояване между УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“.

Посочените УПИ са изключени от обхвата на одобряване на ПУП-ПЗ с т. 4 от Решението, поради непредставяне към момента на одобряване заверено съгласие по чл. 21, ал. 5 от ЗУТ за предвиденото с ПЗ ниско свързано застрояване между урегулираните поземлени имоти.

Служебно по преписката е приложено Решение № 536 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, с което е одобрен плана за регулация и застрояване на м. „Япаджа“ район „Кремиковци“.

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

Искането за продължаване на производството по одобряване на план за застрояване на УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“, ПИ с идентификатори 68134.8555.194 и 68134.8555.1902 по КККР, район „Кремиковци“ е направено от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Свилен Петков, Антоан Петков, Толи Петков, като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.8555.194 по КККР и Йордан Георгиев и Иванка Георгиева като съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.8555.1902 по КККР, което се установява от приложените документи за собственост, скици и удостоверение за наследници.

Административното производство по одобряване на плана за застрояване в частта на УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“, район „Кремиковци“ е проведено като част от производството по одобряване на цялостния ПУП-ПЗ на м. „Батарей“, район „Кремиковци“, одобрен с решение № 539 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на Столичния общински съвет.

УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“ 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 № 539 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 застрояване.

Съгласно точка 4 от Решение № 539 по протокол № 86 от 23.07.2015 г. на СОС УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“ е изключен от проекта за ПУП - план за застрояване на м. „Батарей“, поради непредставяне към този момент на декларации по чл. 21, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на искане за продължаване на административното производство от собствениците на ПИ с идентификатори 68134.8555.194 и 68134.8555.1902 по КККР, район „Кремиковци“, за които са отредени УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“ и декларации по чл. 21, ал. 5 от ЗУТ са налице всички предпоставки и основания за одобряването на проекта за подробен устройствен план - план за застрояване на

УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“.

Кадастралната карта за територията на район „Кремиковци“ е одобрена със Заповед № РД-18-61/27.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Лицето (изход) към улица на УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, се осигурява по действащата улична регулация.

Застрояването в нов УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“ е малкоетажно, свободностоящо и свързано в два имота с максимална височина  $H_{кк} \leq 7,00$  м. и  $H_{кк} \leq 10,00$  м.

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

По действащият ОУП на СО имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район“ (Смф2) съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, като проекта 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. 110, ал. 1, т. 1, чл. 21, ал. 2 и ал. 5, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-48/30.6.2015 г., т. 4 и Решение № 536 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

План за застрояване на УПИ IX-194-„за безвредно производство и ОО“ и УПИ X-1902-„за безвредно производство и ОО“, кв. 9, м. „Батарей“, ПИ с идентификатори 68134.8555.194 и 68134.8555.1902 по КККР, район „Кремиковци“, представляващ неразделна част от подробен устройствен план – плана за регулация и застрояване на м. „Батарей“, район „Кремиковци“, одобрен с решение № 539 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 застроителните 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  
нормативно  
Направление  
градоустройство“

Директор на  
„Правно-  
обслужване“  
към  
„Архитектура и

 Възстановим подпис

**X** СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
"ПНО"

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“