



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

СПРАВКА

В

ДЕЛОВОДСТВО

28.3.2025 г.



X САГ18-ГР00-838-[31]/28.0...
РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на проект за ПУП –ИПУР между о.т. 600-о.т. 70, ПУР за създаване на нова улица от о.т. 600а (нова) до о.т. 600 ч (нова), частично отпадане на одобрен парцеларен план за изграждане на кабелна линия; изменение на план за регулация (ИПР) на контактен УПИ XVIII-109, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“; план за регулация (ПР) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXIV-15 „за ЖС и вилно стр., общ. обсл. и хотел“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“; ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXV-17 „за ЖС“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“ и план-схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“, район „Панчарево“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС), във връзка със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. т. 2.7 на кмета на Столична община и чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС), приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за ПУП – изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 600-о.т. 70, план за улична регулация (ПУР) за създаване на нова улица от о.т. 600а (нова) до о.т. 600 ч (нова), частично отпадане на одобрен парцеларен план за „изграждане на кабелна линия от МТП в УПИ IX-79, кв. 43 до ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР“, м. „в.з. Бистрица-разширение“; изменение на план за регулация (ИПР) на контактен УПИ XVIII-109, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“; план за регулация (ПР) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXIV-15 „за жил. стр. и вилно стр., общ. обсл. и хотел“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“; (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXV-17 „за жил. стр.“, кв. 15,



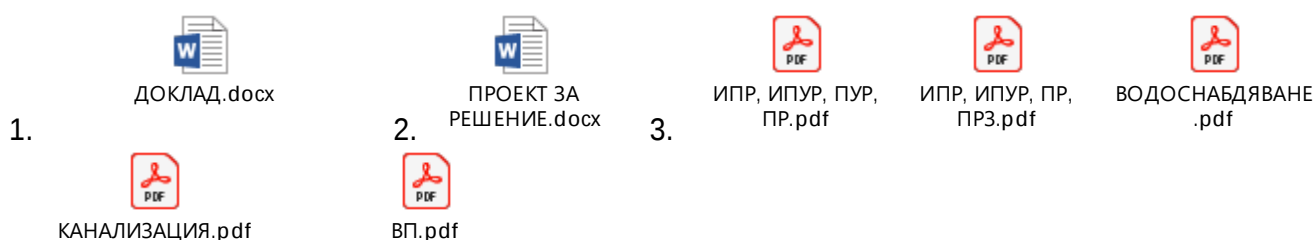
Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

м. „в.з. Бистрица-разширение“; план-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“, район „Панчарево“.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект за ПУП - 2 броя оригинали, 1 брой цветно копие за СОС;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-60/., т. 27 от дневния ред



4. [Протокол ЕС-Г-60/24.09.2024г.](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=XG90IAdxO-k=>

ВНОСИТЕЛ:

28.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

28.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
"ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Стойкова-Иванова - директор дирекция „ПНО“

Арх. Д. Токов-вр.и.д.Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева -Главен експерт в отдел „УП“

гл.юрк. В. Маринова-Кръстева –дирекция „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Стефан Аспарухов – вр.и.д. главен архитект на Столична община и директор дирекция
„Териториално планиране“

ОТНОСНО: Одобряване на проект за ПУП –ИПУР между о.т. 600-о.т. 70, ПУР за създаване на нова улица от о.т. 600а (нова) до о.т. 600 ч (нова), частично отпадане на одобрен парцеларен план за изграждане на кабелна линия; изменение на план за регулация (ИПР) на контактен УПИ XVIII-109, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“; план за регулация (ПР) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXIV-15 „за ЖС и вилно стр., общ. обсл. и хотел“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“; ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXV-17 „за ЖС“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“ и план-схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“, район „Панчарево“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-464/27.02.2018г. от Лилия Будинова, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за застрояване (ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени мотивирано предложение за ПУП – ПЗ, задание отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ, нотариален акт № 12, том VII, рег. № 16636, дело № 1107/24.09.2008г., скица № 15-218996/12.05.2017г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КККР, издадена от СГКК – гр. София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, пълномощно, документ за платена административна услуга.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите на НАГ

и са приложени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имота попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничени параметри и със СПН (специфични правила и норми) в отклонение от общите по ОУП на СО“ (ЖмЗ*) съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и схеми към ОУП на ОГП.

Със заповед № РА50-404/18.05.2018г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработване на проект за ПУП- план за застрояване (ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-464-[1]/01.06.2018г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и заявителя за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-464-[2]/12.07.2018г. от Николай Марков е представен нотариален акт, вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№21243, акт № 105, том XLVII, дело № 19918 от 10.04.2018г., от който се установява, че има промяна на собствеността за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ в полза на Николай Марков и Силвия Маркова.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-464-[4]/19.11.2018г. е представена експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, в следствие заверена от отдел „БД“ – НАГ на 06.12.2018г. със становище „дърво с № 5 да се премести в имота, а останалата растителност да се запази“.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-464-[6]/04.02.2019г. от Николай Марков и Силвия Маркова е внесен проект ПУП – ПЗ за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ с искане за одобряването му.

Към внесения проект са представени изходни данни и съгласуван проект от „Софийска вода“ АД на 20.11.2018г., съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 02.11.2018г., становище на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“ с изх. № ОБ-7505-(1)/20.12.2018г., становище с изх. № 14515-59/04.01.2019г. от Директора на РИОСВ- София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-464-[7]/13.03.2019г. проектът за ПУП е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-464-[8]/29.05.2019г. проектът за ПУП е върнат от районната администрация след проведени процедури по съобщаване, с приложени доказателства, като е удостоверено, че в законовия срок няма постъпили възражения. Към писмото е приложено отрицателно становище по проекта за ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ от страна на кмета на район „Панчарево“, съгласно което достъпът до територията не е обезпечен регулационно с план за улична регулация и съществуващите в кадастралната карта полски пътища не осигуряват пълноценно обслужване на имота по време на строителство и последваща експлоатация на предвидените в ПЗ сграда, в това число благоустрояване, съответстващо на изискванията на собствениците.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-464-[9]/11.07.2019г. заявителите са уведомени, че следва да докажат изпълнението на посочените изисквания.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-838/16.04.2018г. от Васил Василев, чрез пълномощник, с искане разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация (ПР) за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 70 и от. 600 и изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ XVIII-109, кв. 15 по план за регулация на м. „в.з. "Бистрица"-

разширение“, район „Панчарево“, план за улична регулация (ПУР) за задънена улица от о.т. 600а (нова) до нов УПИ за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР и изменение на парцеларен план (ИПП) за изграждане на кабелна линия от МТП в УПИ IX-79, кв. 43 до ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР.

Към заявлението са приложени мотивирано предложение за ПУП, задание отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ, нотариален акт № 54, том СІХ, рег. № 48092, дело № 34447 от 23.07.2018г., скица № 15-281437/16.06.2017г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.15 по КККР, издадена от СГКК – гр. София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, Заповед № РД-09-50-1614/19.12.2006г. за одобрен план за застрояване за поземлен имот с пл. № 2132, к.л. Г-13-2-Б (идентичен с поземлен имот с идентификатор 04234.6988.15 по КККР), Решение № 641 по протокол № 69/09.10.2014г. на СОС, с което е одобрен парцеларен план за изграждане на кабелна линия от МТП в УПИ IX-79, кв. 43, м. „в.з. "Бистрица"-разширение“, район „Панчарево“, ПЗ за изграждане на БКТП в ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР с. Бистрица, район „Панчарево“, пълномощни, документ за платена административна услуга.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[2]/28.08.2018г. от заявителя е представено коригирано мотивирано предложение за ПУП.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имота попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничени параметри и със СПН (специфични правила и норми) в отклонение от общите по ОУП на СО“ (ЖмЗ*) съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и схеми към ОУП на ОГП.

Със заповед № РА50-821/24.10.2018г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработване на проект за ПУП- план за регулация (ПР) за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 70 и от. 600 и изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ XVIII-109, кв. 15 по план за регулация на м. „в.з. "Бистрица"-разширение“, район „Панчарево“, план за улична регулация (ПУР) за задънена улица от о.т. 600а (нова) до нов УПИ за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[3]/02.11.2018г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и заявителя за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[4]/05.02.2020г. е представена декларация за липса на съществуваща дървена растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена в последствие на 02.03.2020 г. от отдел „БД“ – НАГ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[6]/12.03.2020г. от Васил Василев, Силвия Маркова и Николай Марков е поискано образуваните преписки по вх. № САГ18-ГР00-464/27.02.2018г. и вх. № САГ18-ГР00-838/16.04.2018г. да бъдат обединени в обща процедура, като внасят проект за ПУП с искане за одобряването му.

Представени са план-схеми за вертикално планиране и транспортно – комуникационен план.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[7]/30.03.2020г. заявителите са уведомени, че следва да представят коригиран проект за ПУП във връзка с новопредвидената улична регулация.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[9]/11.12.2020г. заявителите са уведомени, че проектът за ПУП следва да се съгласува с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД и план – схеми по чл. 108 от ЗУТ по част „ВиК“, съгласувани от

„Софийска вода“ АД, както и проектът да се приведе в съответствие с представения ТКП за новата задънена улица.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[10]/14.12.2020г. е представен коригиран проект за ПУП.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[11]/19.01.2021г. са представени изходни данни от „Софийска вода“ АД и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“, съгласувани със „Софийска вода“ АД с писмо изх. № ТУ-6145/26.02.2020 г.; съгласуван проект със „Софийска вода“ АД на 12.08.2019г., съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ на 05.07.2019г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[12]/04.03.2021г. заявителите са уведомени, че следва да представят становище от отдел „Инженерна инфраструктура и топлоенергетика“ към Дирекция „Строителство“ при Столична община относно възложено изпълнение и експлоатация на улична канализация.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[13]/04.06.2021г. е представено становище на зам. кмет на Столична община на Направление „Обществено строителство“.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[14]/08.06.2021г. отново са представени план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[15]/13.09.2021г. заявителят е уведомен, че тъй като за територията на с. Бистрица се разглежда цялостна разработка на ВиК мрежите, предвид внесените план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“ е необходимо становище съобразно възложеното от Инженерна инфраструктура за съвместяване на представената разработка.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[16]/14.09.2021г. са внесени коригирани план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[17]/20.09.2021г. проектът за ПУП – ИПУР, ИПР, ПР, ПРЗ и план –схемите по чл. 108 от ЗУТ са изпратени до кмета на район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересуваните лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С вх. № САГ21-ГР00-2479/12.11.2021г. е внесено възражение по проекта от собственик на ПИ с идентификатор 04234.6988.16 по КKKP.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[19]/17.06.2022г. възражението е оттеглено от лицето, което го е подало.

Видно от писмо с изх. № РПН21-ДИ05-1066/6/29.06.2022 г. кметът на район „Панчарево“ с приложени писмени доказателства удостоверява, че проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. В законоустановения срок е постъпило възражение вх. № РПН21-ДИ05-1066/3/12.11.2021 г., което е оттеглено с молба вх. № РПН21-ДИ05-1066/5/16.06.2022 г. Приложено е положително становище на кмета на район „Панчарево“.

Служебно е установено съответствието на проекта с данните в информационната система на регулационните планове на СО.

Проектът е съгласуван от отделите на НАГ и е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по протокол № ЕС-Г-57/30.08.2022г, т. 11 от дневния ред с направени служебни предложения: Служебно да се изискат от район „Панчарево“ доказателства, удостоверяващи съобщаването по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ на заповедите за разрешаване; Да се представи становище от РИОСВ за ПИ 04234.6988.15 и за

уличната регулация; Обяснителната записка да се подпише и подпечати от проектантите по част ПР и ПРЗ; Да се представи удостоверение от СГКК – гр. София за съгласуване на проекта за изменение на КККР по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.; Да се представи извадка от действащия ПУП.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[21]/27.09.2022г. до район „Панчарево“ са изискани доказателства, удостоверяващи съобщаването по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ на заповед № РА50-404/18.05.2018г. и заповед № РА50-821/24.10.2018г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[22]/27.09.2022г. решението на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-57/30.08.2022г, т. 11 от дневния ред е изпратено на заявителите за изпълнение на служебните предложения.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-838-[23]/21.10.2022г. от район „Панчарево“ са представени доказателства за съобщаване на заповед № РА50-404/18.05.2018г. и заповед № РА50-821/24.10.2018г. на главния архитект на Столична община.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[24]/22.02.2024г. е представено становище с изх. № 10267-611 от 18.01.2024г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС и удостоверение от СГКК – гр. София с изх. № 25-325090/15.11.2023г. за съгласуване на проекта за изменение на КККР по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. Представени са още коригирана обяснителна записка към проекта и извадка от действащия ПУП.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[25]/15.03.2024г. заявителите са уведомени, че е необходимо да представят коригиран проект за ПУП, изработен върху актуална извадка от регулационен и застроителен план, актуална кадастрална карта, както и да бъдат преномерирани новообразуваните УПИ.

Във връзка с горното със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[26]/29.04.2024г. е внесен коригиран проект за ПУП .

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[27]/31.05.2024г. заявителите са уведомени, че е необходимо да представят коригиран проект за ПУП, изработен в съответствие нормативните изисквания на Наредба № 8/14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[28]/17.06.2024г. е внесен коригиран проект за ПУП .

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

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Силвия Маркова и Николай Марков като собственици на ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ и от Васил Василев, като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“- предмет на плана, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици.

Разработката е контактна на ПРЗ за м. „в.з. Бистрица-разширение“, район „Панчарево“, одобрен със заповед № РД-50-09-79/29.04.1991г. на главния архитект на гр. София.

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

С представения проект се предвижда изменение на план за улична регулация (ИПУР) на улица между о.т. 70 и о.т. 600, план за улична регулация (ПУР) за създаване на нова улица от о.т. 600а (нова) до о.т. 600 ч (нова), м. „в.з. Бистрица-разширение“, частично отпадане на одобрен парцеларен план за „изграждане на кабелна линия от МТП в УПИ IX-79, кв. 43 до ПИ с

идентификатор 04234.6988.15 по КKKP“, м. „в.з. Бистрица-разширение“ в участъка попадащ в новопредвидената улична регулация от о.т. 600е (нова) до о.т. 600ч (нова), изменя се планът за регулация (ИПР) за контактен УПИ XVIII-109, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, като се променят регулационните му граници, план за регулация (ПР) за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КKKP за създаване на нов XXXIV-15 „за жил. стр. и вилно стр., ОО и хотел“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, като регулационните граници на новия УПИ съответстват с имотните граници на ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КKKP, план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КKKP за създаване на нов УПИ XXXV-17 „за жил. стр.“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, като регулационните граници на УПИ съответстват с имотните граници на ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КKKP с изключение на частта от имота, която попада в улична регулация и създаване на план-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“, район „Панчарево“.

Основание за одобряване на плана за ПР е нормата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ - налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти.

Лицето (изход) към улица до новообразуваните урегулирани поземлени имоти е по новопредвидената улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Новообразуваните УПИ ще позволят на собствениците да ги използват съгласно инвестиционните си намерения в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

По действащият ОУП на СО от 2009 г. имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със „специфични правила и нормативи“ (ЖмЗ*), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, като съгласно т. 30 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“ се прилагат следните специфични правила и нормативи: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,5; минимална озеленена площ 70%; максимална кота корниз 7м.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

За ПИ с идентификатор 04234.6988.15 има одобрен застроителен план със Заповед №РД-09-50-1614/19.12.2009 г. и Решение №641 по Протокол №68/09.10.2014 г. на СОС.

С плана за застрояване се предвижда свободностоящо като начин и ниско като характер застрояване на двуетажна жилищна сграда с височина на кота корниз (Н) ≤7,00 м в нов УПИ XXXV-17 „за жил. стр.“ (ПИ с идентификатор 04234.6988.17), кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, район „Панчарево“.

Планът се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 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.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Спазени са административно производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица 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.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ е представена експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ – НАГ на 06.12.2018г. със становище „дърво с № 5 да се премести в имота, а останалата растителност да се запази“, а за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ е представена декларация за липса на съществуваща дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 02.03.2020 г. от отдел „БД“ – НАГ.

Представено е становище с изх. № 10267-611 от 18.01.2024г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС и удостоверение от СГКК – гр. София с изх. № 25-325090/15.11.2023г. за съгласуване на проекта за изменение на КККР по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

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 части от недвижими имоти – частна собственост, за улица – обект на публичната общинска собственост.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. т. 2.7 на кмета на Столична община, чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, 31, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 и чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, устройствена зона по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-60/24.09.2024г., т. 27 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

28.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

28.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
"ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Стойкова-Иванова - директор дирекция „ПНО“

Арх. Д. Токов-вр.и.д.началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева -Главен експерт в отдел „УП“

гл. юрк. В. Маринова-Кръстева – дирекция „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ 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 проект за ПУП –ИПУР между о.т. 600-о.т. 70, ПУР за създаване на нова улица от о.т. 600а (нова) до о.т. 600 ч (нова), частично отпадане на одобрен парцеларен план за изграждане на кабелна линия; изменение на план за регулация (ИПР) на контактен УПИ XVIII-109, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“; план за регулация (ПР) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXIV-15 „за ЖС и вилно стр., общ. обсл. и хотел“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“; ПРЗ за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXV-17 „за ЖС“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“ и план-схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“, район „Панчарево“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-464/27.02.2018г. от Лилия Будинова, чрез пълномощник, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за застрояване (ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“.

Към заявлението са приложени мотивирано предложение за ПУП – ПЗ, задание отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ, нотариален акт № 12, том VII, рег. № 16636, дело № 1107/24.09.2008г., скица № 15-218996/12.05.2017г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КККР, издадена от СГКК – гр. София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, пълномощно, документ за платена административна услуга.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имота попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничени параметри и със СПН (специфични правила и норми) в отклонение от общите по ОУП на СО“ (ЖмЗ*) съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и схеми към ОУП на ОГП.

Със заповед № РА50-404/18.05.2018г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработване на проект за ПУП- план за застрояване (ПЗ) за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район

„Панчарево“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-464-[1]/01.06.2018г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и заявителя за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-464-[2]/12.07.2018г. от Николай Марков е представен нотариален акт, вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№21243, акт № 105, том XLVII, дело № 19918 от 10.04.2018г., от който се установява, че има промяна на собствеността за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КKKP на с. Бистрица, район „Панчарево“ в полза на Николай Марков и Силвия Маркова.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-464-[4]/19.11.2018г. е представена експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, в последствие заверена от отдел „БД“ – НАГ на 06.12.2018г. със становище „дърво с № 5 да се премести в имота, а останалата растителност да се запази“.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-464-[6]/04.02.2019г. от Николай Марков и Силвия Маркова е внесен проект ПУП – ПЗ за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КKKP на с. Бистрица, район „Панчарево“ с искане за одобряването му.

Към внесения проект са представени изходни данни и съгласуван проект от „Софийска вода“ АД на 20.11.2018г., съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 02.11.2018г., становище на директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“ с изх. № ОБ-7505-(1)/20.12.2018г., становище с изх. № 14515-59/04.01.2019г. от Директора на РИОСВ- София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

С писмо с изх. № САГ18-ГР00-464-[7]/13.03.2019г. проектът за ПУП е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-464-[8]/29.05.2019г. проектът за ПУП е върнат от районната администрация след проведени процедури по съобщаване, с приложени доказателства, като е удостоверено, че в законовия срок няма постъпили възражения. Към писмото е приложено отрицателно становище по проекта за ПУП – ПЗ за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КKKP на с. Бистрица, район „Панчарево“ от страна на кмета на район „Панчарево“, съгласно което достъпът до територията не е обезпечен регулационно с план за улична регулация и съществуващите в кадастралната карта полски пътища не осигуряват пълноценно обслужване на имота по време на строителство и последваща експлоатация на предвидените в ПЗ сграда, в това число благоустрояване, съответстващо на изискванията на собствениците.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-464-[9]/11.07.2019г. заявителите са уведомени, че следва да докажат изпълнението на посочените изисквания.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-838/16.04.2018г. от Васил Василев, чрез пълномощник, с искане разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация (ПР) за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КKKP на с. Бистрица, район „Панчарево“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 70 и от. 600 и изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ XVIII-109, кв. 15 по план за регулация на м. „в.з. "Бистрица"-разширение“, район „Панчарево“, план за улична регулация (ПУР) за задънена улица от о.т. 600а (нова) до нов УПИ за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КKKP и изменение на парцеларен план (ИПП) за изграждане на кабелна линия от МТП в

УПИ IX-79, кв. 43 до ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР.

Към заявлението са приложени мотивирано предложение за ПУП, задание отговарящо на изискванията на чл.125 от ЗУТ, нотариален акт № 54, том СІХ, рег. № 48092, дело № 34447 от 23.07.2018г., скица № 15-281437/16.06.2017г. за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.15 по КККР, издадена от СГКК – гр. София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, Заповед № РД-09-50-1614/19.12.2006г. за одобрен план за застрояване за поземлен имот с пл. № 2132, к.л. Г-13-2-Б (идентичен с поземлен имот с идентификатор 04234.6988.15 по КККР), Решение № 641 по протокол № 69/09.10.2014г. на СОС, с което е одобрен парцеларен план за изграждане на кабелна линия от МТП в УПИ IX-79, кв. 43, м. „в.з. "Бистрица"-разширение“, район „Панчарево“, ПЗ за изграждане на БКТП в ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР с. Бистрица, район „Панчарево“, пълномощни, документ за платена административна услуга.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[2]/28.08.2018г. от заявителя е представено коригирано мотивирано предложение за ПУП.

Заявлението с приложените към него доказателства са разгледани от отделите на НАГ и са приложени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имота попада в устройствена зона: „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничени параметри и със СПН (специфични правила и норми) в отклонение от общите по ОУП на СО“ (ЖмЗ*) съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и схеми към ОУП на ОГП.

Със заповед № РА50-821/24.10.2018г. на главния архитект на Столична община е одобрено задание и е разрешено изработване на проект за ПУП- план за регулация (ПР) за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) между о.т. 70 и от. 600 и изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ XVIII-109, кв. 15 по план за регулация на м. „в.з. "Бистрица"-разширение“, район „Панчарево“, план за улична регулация (ПУР) за задънена улица от о.т. 600а (нова) до нов УПИ за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[3]/02.11.2018г. заповедта е изпратена на кмета на район „Панчарево“ и заявителя за сведение и разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[4]/05.02.2020г. е представена декларация за липса на съществуваща дървена растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена в последствие на 02.03.2020 г. от отдел „БД“ – НАГ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[6]/12.03.2020г. от Васил Василев, Силвия Маркова и Николай Марков е поискано образуваните преписки по вх. № САГ18-ГР00-464/27.02.2018г. и вх. № САГ18-ГР00-838/16.04.2018г. да бъдат обединени в обща процедура, като внасят проект за ПУП с искане за одобряването му.

Представени са план-схеми за вертикално планиране и транспортно – комуникационен план.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[7]/30.03.2020г. заявителите са уведомени, че следва да представят коригиран проект за ПУП във връзка с новопредвидената улична регулация.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[9]/11.12.2020г. заявителите са уведомени, че проектът за ПУП следва да се съгласува с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД и план – схеми по чл. 108 от ЗУТ по част

„Вик“, съгласувани от „Софийска вода“ АД, както и проектът да се приведе в съответствие с представения ТКП за новата задънена улица.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[10]/14.12.2020г. е представен коригиран проект за ПУП.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[11]/19.01.2021г. са представени изходни данни от „Софийска вода“ АД и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл.108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“, съгласувани със „Софийска вода“ АД с писмо изх. № ТУ-6145/26.02.2020 г.; съгласуван проект със „Софийска вода“ АД на 12.08.2019г., съгласуван проект от „ЧЕЗ Разпределение България“ на 05.07.2019г.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[12]/04.03.2021г. заявителите са уведомени, че следва да представят становище от отдел „Инженерна инфраструктура и топлоенергетика“ към Дирекция „Строителство“ при Столична община относно възложено изпълнение и експлоатация на улична канализация.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[13]/04.06.2021г. е представено становище на зам. кмет на Столична община на Направление „Обществено строителство“.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[14]/08.06.2021г. отново са представени план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[15]/13.09.2021г. заявителят е уведомен, че тъй като за територията на с. Бистрица се разглежда цялостна разработка на ВиК мрежите, предвид внесените план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл.108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“ е необходимо становище съобразно възложеното от Инженерна инфраструктура за съвместяване на представената разработка.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[16]/14.09.2021г. са внесени коригирани план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[17]/20.09.2021г. проектът за ПУП – ИПУР, ИПР, ПР, ПРЗ и план –схемите по чл. 108 от ЗУТ са изпратени до кмета на район „Панчарево“ за съобщаване на заинтересуваните лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С вх. № САГ21-ГР00-2479/12.11.2021г. е внесено възражение по проекта от собственик на ПИ с идентификатор 04234.6988.16 по КККР.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[19]/17.06.2022г. възражението е оттеглено от лицето, което го е подало.

Видно от писмо с изх. № РПН21-ДИ05-1066/6/29.06.2022 г. кметът на район „Панчарево“ с приложени писмени доказателства удостоверява, че проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и т. 4 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. В законоустановения срок е постъпило възражение вх. № РПН21-ДИ05-1066/3/12.11.2021 г., което е оттеглено с молба вх. № РПН21-ДИ05-1066/5/16.06.2022 г. Приложено е положително становище на кмета на район „Панчарево“.

Служебно е установено съответствието на проекта с данните в информационната система на регулационните планове на СО.

Проектът е съгласуван от отделите на НАГ и е разгледан и приет от Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по протокол № ЕС-Г-57/30.08.2022г, т. 11 от дневния ред с направени служебни предложения: Служебно да се

изискат от район „Панчарево“ доказателства, удостоверяващи съобщаването по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ на заповедите за разрешаване; Да се представи становище от РИОСВ за ПИ 04234.6988.15 и за уличната регулация; Обяснителната записка да се подпише и подпечати от проектантите по част ПР и ПРЗ; Да се представи удостоверение от СГКК – гр. София за съгласуване на проекта за изменение на КККР по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.; Да се представи извадка от действащия ПУП.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[21]/27.09.2022г. до район „Панчарево“ са изискани доказателства, удостоверяващи съобщаването по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ на заповед № РА50-404/18.05.2018г. и заповед № РА50-821/24.10.2018г. на главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[22]/27.09.2022г. решението на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-57/30.08.2022г, т. 11 от дневния ред е изпратено на заявителите за изпълнение на служебните предложения.

С писмо вх. № САГ18-ГР00-838-[23]/21.10.2022г. от район „Панчарево“ са представени доказателства за съобщаване на заповед № РА50-404/18.05.2018г. и заповед № РА50-821/24.10.2018г. на главния архитект на Столична община.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[24]/22.02.2024г. е представено становище с изх. № 10267-611 от 18.01.2024г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС и удостоверение от СГКК – гр. София с изх. № 25-325090/15.11.2023г. за съгласуване на проекта за изменение на КККР по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. Представени са още коригирана обяснителна записка към проекта и извадка от действащия ПУП.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[25]/15.03.2024г. заявителите са уведомени, че е необходимо да представят коригиран проект за ПУП, изработен върху актуална извадка от регулационен и застроителен план, актуална кадастрална карта, както и да бъдат преномерирани новообразуваните УПИ.

Във връзка с горното със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[26]/29.04.2024г. е внесен коригиран проект за ПУП .

С писмо изх. № САГ18-ГР00-838-[27]/31.05.2024г. заявителите са уведомени, че е необходимо да представят коригиран проект за ПУП, изработен в съответствие нормативните изисквания на Наредба № 8/14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-838-[28]/17.06.2024г. е внесен коригиран проект за ПУП .

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

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Силвия Маркова и Николай Марков като собственици на ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ и от Васил Василев, като собственик на ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“- предмет на плана, което се

установява от представените в административното производство документи за собственост и скици.

Разработката е контактна на ПРЗ за м. „в.з. Бистрица-разширение“, район „Панчарево“, одобрен със заповед № РД-50-09-79/29.04.1991г. на главния архитект на гр. София.

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

С представения проект се предвижда изменение на план за улична регулация (ИПУР) на улица между о.т. 70 и о.т. 600, план за улична регулация (ПУР) за създаване на нова улица от о.т. 600а (нова) до о.т. 600 ч (нова), м. „в.з. Бистрица-разширение“, частично отпадане на одобрен парцеларен план за „изграждане на кабелна линия от МТП в УПИ IX-79, кв. 43 до ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР“, м. „в.з. Бистрица-разширение“ в участъка попадащ в новопредвидената улична регулация от о.т. 600е (нова) до о.т. 600ч (нова), изменя се планът за регулация (ИПР) за контактен УПИ XVIII-109, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, като се променят регулационните му граници, план за регулация (ПР) за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР за създаване на нов XXXIV-15 „за жил. стр. и вилно стр., ОО и хотел“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, като регулационните граници на новия УПИ съответстват с имотните граници на ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР, план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР за създаване на нов УПИ XXXV-17 „за жил. стр.“, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, като регулационните граници на УПИ съответстват с имотните граници на ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КККР с изключение на частта от имота, която попада в улична регулация и създаване на план-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и канализация“ и „Вертикално планиране“, район „Панчарево“.

Основание за одобряване на плана за ПР е нормата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ - налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти.

Лицето (изход) към улица до новообразуваните урегулирани поземлени имоти е по новопредвидената улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Новообразуваните УПИ ще позволят на собствениците да ги използват съгласно инвестиционните си намерения в съответствие с предвижданията на зоната по ОУП на СО.

По действащият ОУП на СО от 2009 г. имотите, предмет на плана попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничителни параметри“ със „специфични правила и нормативи“ (ЖмЗ*), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, като съгласно т. 30 от таблицата към схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП“ се прилагат следните специфични правила и нормативи: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,5; минимална озеленена площ 70%; максимална кота корниз 7м.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

За ПИ с идентификатор 04234.6988.15 има одобрен застроителен план със Заповед №РД-09-50-1614/19.12.2009 г. и Решение №641 по Протокол №68/09.10.2014 г. на

СОС.

С плана за застрояване се предвижда свободностоящо като начин и ниско като характер застрояване на двуетажна жилищна сграда с височина на кота корниз (Н) $\leq 7,00$ м в нов УПИ XXXV-17 „за жил. стр.“ (ПИ с идентификатор 04234.6988.17), кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, район „Панчарево“.

Планът се одобрява при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ за изискващите се разстояния на основното застрояване до вътрешните регулационни граници на УПИ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 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.

С оглед на горното, с проекта на плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Спазени са административно производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица 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 затова 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.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като за поземлен имот с идентификатор 04234.6988.17 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ е представена експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ – НАГ на 06.12.2018г. със становище „дърво с № 5 да се премести в имота, а останалата растителност да се запази“, а за ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КККР на с. Бистрица, район „Панчарево“ е представена декларация за липса на съществуваща дървесна растителност по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 02.03.2020 г. от отдел „БД“ – НАГ.

Представено е становище с изх. № 10267-611 от 18.01.2024г. от директора на РИОСВ – София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС и удостоверение от СГКК – гр. София с изх. № 25-325090/15.11.2023г. за съгласуване на проекта за изменение на КККР по чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ. 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 части от недвижими имоти – частна собственост, за улица – обект на публичната общинска собственост.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, 31, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 4 във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 1 и чл. 32 от ЗУТ,

чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, устройствена зона по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-60/24.09.2024г., т. 27 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за улична регулация между о.т. 600-о.т. 70, създаване на нова задънена улица от о.т. 600а (нова) – о.т. 600б (нова) – 600в (нова) – 600г (нова) – о.т. 600д (нова) – о.т. 600е (нова) – о.т. 600ж (нова) – о.т. 600з (нова) – о.т. 600и (нова) – о.т. 600к (нова) – о.т. 600л (нова) – о.т. 600м (нова) – о.т. 600н (нова) – о.т. 600о (нова) – о.т. 600п (нова) – о.т. 600р (нова) – о.т. 600с (нова) – о.т. 600т (нова) – о.т. 600у (нова) – о.т. 600ф (нова) – о.т. 600х (нова) – о.т. 600ц (нова) – о.т. 600ч (нова), частично отпадане на одобрен парцеларен план за „изграждане на кабелна линия от МТП в УПИ IX-79, кв. 43 до ПИ с идентификатор 04234.6988.15 по КKKP“, м. „в.з. Бистрица-разширение“ в участъка попадащ в новопредвидената улична регулация от о.т. 600е (нова) до о.т. 600ч (нова), м. „в.з. Бистрица-разширение“, район „Панчарево“ по зелените, кафявите, червените и сините линии, цифри, букви, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за регулация на контактен УПИ XVIII-109, кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“; план за регулация за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 04234.6988.15 по КKKP на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXIV-15 „за жил. и вилно стр., общ. обсл. и хотел“ от кв. 15, план за регулация за ПИ с идентификатор 04234.6988.17 по КKKP на с. Бистрица за създаване на нов УПИ XXXV-17 „за жил. стр.“ от кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, район „Панчарево“ по зелените, червените и сините линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ XXXV-17 „за жил. стр.“ от кв. 15, м. „в.з. Бистрица-разширение“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

4. План-схеми по част „ВиК“ и „Вертикално планиране“, съгласно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ

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 /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседните имоти и/или сгради, включително през улица.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (pag.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“, адресират се 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 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

26.3.2025 г.

Съгласувал: Директор дирекция
„Правно-нормативно,
обслужване“ към Направление
„Архитектура и
градоустройство“

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР
ДИРЕКЦИЯ ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:
Арх.Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“
Арх. Д. Токов-вр.и.д.Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Ст. Стойчева -Главен експерт в отдел „УП“
гл. юрк. В. Маринова-Кръстева –Дирекция „ПНО“