



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](viber://pa?uri=so_nag)

## СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО

20.2.2025 г.

X САГ23-ГР00-90-[9]/20.02....  
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](mailto:office@sofia-agk.com)

#### ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на плана за регулация на УПИ ХХІХ-794 от кв. 13, м. „кв. Бояна“ (ПИ 68134.1943.794), контактен УПИ ХХVІІІ-749; изменение на плана за улична регулация между о.м. 527е и о.м. 527з, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ – СО.

#### УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет (СОС) и заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - Одобряване на проект за подробен устройствен план – изменение на плана за регулация на УПИ ХХІХ-794 от кв. 13, м. „кв. Бояна“ (ПИ 68134.1943.794), контактен УПИ ХХVІІІ-749; изменение на плана за улична регулация между о.м. 527е и о.м. 527з, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ – СО.

Към писмото са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;
3. Проект за ПУП;
4. Протокол на ОЕСУТ № № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 24

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.*

*Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.*

*Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител –*

*Проект на подробен устройствен план – ИПР и ИПУР – 2 броя оригинали, 1 брой цветно копие за архива на СОС*



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](viber://pa?uri=so_nag)



Доклад90.docx

1.



Проект за  
решение.docx

2.



ИПР и ИПУР.pdf

3.

4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-68/05.11.2024 г.](#)

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=tj8Jfn-G0bc=>

ВНОСИТЕЛ:

20.2.2025 г.

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

20.2.2025 г.

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
"ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"  
Signed by: Stefan Valterov Asparuhov

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова - Директор дирекция „ПНО“

Арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ил. Цановска - гл. експерт в отгел „УП“

Руслана Григорова – гл. юриконсулт в дирекция „ПНО“

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.*

*Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.*

*Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител –*

*Проект на подробен устройствен план – ИПР и ИПУР – 2 броя оригинали, 1 брой цветно копие за архива на СОС*



**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](mailto: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 на дирекция „Териториално планиране“ - НАГ

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план — изменение на плана за регулация на УПИ ХХІХ-794 от кв. 13, м. „кв. Бояна“ (ПИ 68134.1943.794), контактен УПИ ХХVІІІ-749; изменение на плана за улична регулация между о.т. 527е и о.т. 527з, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ — СО.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-90/13.01.2023 г. от Румяна Цекова, Александър Цеков, Мануела Цекова и Ивайло Рангелов, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план — изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ ХХІХ-794, кв. 13 (ПИ с идентификатор 68134.1943.794 по КККР) и изменение на улична регулация (ИПУР) между о.т. 527е и о.т. 527з, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ — Столична община.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са предоставени за становище на отделите в НАГ-СО.

Със Заповед № САГ23-РА53-208/13.04.2023 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация на УПИ ХХІХ-794 от кв. 13, м. „кв. Бояна“ в съответствие с имотните граници на имот 68134.1943.794, изменение на плана за регулация на контактен УПИ ХХVІІІ-749; изменение на плана за улична регулация между о.т. 527е и о.т. 527з, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ — СО.

С писмо вх. № САГ23-ГР00-90-(3)/25.05.2023 г. е удостоверено, че заповедта на главния архитект за разрешаване изработване на проект за ПУП е разгласена на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-90-(2)/15.05.2023 г. е представен за

одобряване проект за ПУП с обяснителна записка.

Към преписката е представена документация по реда на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 19.06.2023 г. от отдел БД на НАГ-СО, със становище: „да не се засяга съществуващата растителност“ и удостоверение за приет проект за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри, на основание чл. 65 от НССПККР.

С писмо изх. № САГ23-ГР00-90-(6)/27.06.2023г. на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е изпратен на кмета на район „Витоша“ за съобщаване на заинтересованите лица. Видно от писмо изх. № РВТ23-ГР00-218-(8)/29.02.2024 г. на кмета на район „Витоша“ и приложените доказателства в законоустановения срок не са постъпили възражения.

С Нотариален акт от 19.09.2023 г., вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№65555 от 19.03.2023 г., акт №28, т. CLXlg.№50424/2023 г., им.партита 155485, „ЛУКСОР ТАУЪР“ ЕООД е придобило собствеността върху ПИ с идентификатор 68134.1943.794. Със заявление вх.№САГ23-ГР00-90-[8]/22.10.2024 г. е представило документа за собственост и по същество е изразило желание за довършване на процедурата по одобряване на проекта.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т. 24 от протокол № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., като е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП е подадено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1943.794 по КККР, което се удостоверява от представените документи за собственост и скица, издадена от СГКК-гр. София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен с решение №102, протокол № 32/10.12.2001г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-68 от 02.12.2010г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ ХХІХ-794 от кв. 13, м. „кв. Бояна“ за привеждане на регулационните граници на УПИ в съответствие с имотните граници на имот 68134.1943.794 и свързаното с това изменение на регулацията на контактен УПИ ХХVІІІ-749, кв. 13, м. „кв. Бояна“ и изменение на план за улична регулация между о.т. 527е и о.т. 527з - за промяна профила на улицата пред лицето на нов УПИ ХХІХ-794 „за ЖС“, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ – Столична община, без частите от имота, попадащи в улична регулация. Нов УПИ ХХІХ се отрежда за имота по КККР и е с конкретно предназначение „за ЖС“.

Лицето (изход) на улица до нов УПИ ХХІХ-794 се осъществява по действащата и изменената улична регулация в съответствие с чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т.6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастрална карта за територията относно привеждане на регулационните граници по имотни и съгласие на заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ относно промяната в отреждането и конкретизиране на предназначението на УПИ.

Имотът – предмет на устройствената процедура попада в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г. и съгласно приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която конкретното предназначение на УПИ – за „ЖС“ е допустимо.

Предвид горното, предложеното изменение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Решението е целесъобразно и икономично осъществимо, което съответства на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПР и ИПУР от компетентния за това орган, внесенният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е 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.

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 изграждане на обект – публична общинска собственост - улица.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство 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, по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г., протокол № № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 24 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да одобри представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

20.2.2025 г.

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

**X** АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
"ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"

*Съгласували чрез АИСНАГ:*

*Милена Иванова – Вр.И.Д. директор дирекция „ПНО“  
арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. началник отдел „УП“*

*Изготвили чрез АИСНАГ:*

*инж. Ил. Цановска - гл. експерт в отдел „УП“  
Руслана Григорова – гл. юрисконсулт в 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 подробен устройствен план – изменение на плана за регулация на УПИ ХХІХ-794 от кв. 13, м. „кв. Бояна“ (ПИ 68134.1943.794), контактен УПИ ХХVІІІ-749; изменение на плана за улична регулация между о.т. 527е и о.т. 527з, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ – СО.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГРОО-90/13.01.2023 г. от Румяна Цекова, Александър Цеков, Мануела Цекова и Ивайло Рангелов, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ ХХІХ-794, кв. 13 (ПИ с идентификатор 68134.1943.794 по ККР) и изменение на улична регулация (ИПУР) между о.т. 527е и о.т. 527з, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ – Столична община.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са предоставени за становище на отделите в НАГ-СО.

Със Заповед № САГ23-РА53-208/13.04.2023 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация на УПИ ХХІХ-794 от кв. 13, м. „кв. Бояна“ в съответствие с имотните граници на имот 68134.1943.794, изменение на плана за регулация на контактен УПИ ХХVІІІ-749; изменение на плана за улична регулация между о.т. 527е и о.т. 527з, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ – СО.

С писмо вх. № САГ23-ГРОО-90-(3)/25.05.2023 г. е удостоверено, че заповедта на главния архитект за разрешаване изработване на проект за ПУП е разгласена на заинтересованите лица по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ23-ГРОО-90-(2)/15.05.2023 г. е представен за одобряване проект за ПУП с обяснителна записка.

Към преписката е представена документация по реда на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена на 19.06.2023 г. от отдел БД на НАГ-СО, със становище: „да не се засяга съществуващата растителност“ и удостоверение за приет проект

за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри, на основание чл. 65 от НССПККР.

С писмо изх. № САГ23-ГРОО-90-(6)/27.06.2023г. на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е изпратен на кмета на район „Витоша“ за съобщаване на заинтересованите лица. Видно от писмо изх. № РВТ23-ГРОО-218-(8)/29.02.2024 г. на кмета на район „Витоша“ и приложените доказателства в законоустановения срок не са постъпили възражения.

С Нотариален акт от 19.09.2023 г., вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№65555 от 19.03.2023 г., акт №28, т. СЛXlg.№50424/2023 г., им.партуга 155485, „ЛУКСОР ТАУЪР“ ЕООД е придобило собствеността върху ПИ с идентификатор 68134.1943.794. Със заявление вх.№САГ23-ГРОО-90-[8]/22.10.2024 г. е представило документа за собственост и по същество е изразило желание за довършване на процедурата по одобряване на проекта.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по т. 24 от протокол № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., като е предложено да се издаде административен акт за одобряването му.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП е подадено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.1943.794 по КККР, което се удостоверява от представените документи за собственост и скица, издадена от СГКК-гр. София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен с решение №102, протокол № 32/10.12.2001г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-68 от 02.12.2010г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ ХХІХ-794 от кв. 13, м. „кв. Бояна“ за привеждане на регулационните граници на УПИ в съответствие с имотните граници на имот 68134.1943.794 и свързаното с това изменение на регулацията на контактен УПИ ХХVІІІ-749, кв. 13, м. „кв. Бояна“ и изменение на план за улична регулация между о.т. 527е и о.т. 527з - за промяна профила на улицата пред лицето на нов УПИ ХХІХ-794 „за ЖС“, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ – Столична община, без частите от имота, попадащи в улична регулация. Нов УПИ ХХІХ се отрежда за имота по КККР и е с конкретно предназначение „за ЖС“.

Лицето (изход) на улица до нов УПИ ХХІХ-794 се осъществява по действащата и изменената улична регулация в съответствие с чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т.6 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастрална карта за територията относно провеждане на регулационните граници по имотни и съгласие на заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ относно промяната в отреждането и конкретизиране на предназначението на УПИ.

Имотът – предмет на устройствената процедура попада в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“ (Жм2), съгласно решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г. и съгласно приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която конкретното предназначение на



УПИ – за „ЖС“ е допустимо.

Предвид горното, предложеното изменение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Решението е целесъобразно и икономично осъществимо, което съответства на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ИПР и ИПУР от компетентния за това орган, внесенят проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е 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.

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 изграждане на обект – публична общинска собственост – улица.

**Правни основания за приемане на решението:** чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т.6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и решение на СОС № 67, протокол № 70/14.02.2019г., протокол № № ЕС-Г-68/05.11.2024 г., т. 24 от дневния рег

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

#### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

Изменение на плана за регулация на УПИ ХХІХ-794, кв. 13, м. „кв. Бояна“ (ПИ 68134.1943.794) – образуване на нов УПИ ХХІХ-794 „за ЖС“, кв. 13, м. „кв. Бояна“ и свързаното с това изменение на контактен УПИ ХХVІІІ-749, кв. 13, м. „кв. Бояна“ и изменение на плана за улична регулация за промяна профила на улица между о.т. 527е и о.т. 527з, м. „кв. Бояна“, район „Витоша“ – Столична община, по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

*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](http://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 обнародването.

Жалбите се подават в район „Витоша“ и се изпращат в Административен съд София-град 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 № .. от ....2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.


Председател на  
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

---

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

 Невалиден подпис

 Милена Иванова

---

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
„ПНО“

Съгласували чрез АИСНАГ:  
арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“  
арх. Димитър Токов – Вр.И.Д. Началник отгел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:  
инж. Ил. Цановска - гл. експерт в отгел „УП“  
Руслана Григорова – гл. юрисконсулт в дирекция „ПНО“