



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

### РЕШЕНИЕ № 607

на Столичния общински съвет

от 23.09.2021 година

За одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) на поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 02511.4603.37 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Балша, Район „Нови Искър“-СО за създаване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) XIII-37-„за жилищно строителство“ от кв.44 и нова улица по нови о.т.77в - о.т.77г, м.“с.Балша“, Район „Нови Искър“- Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00- 2624/05.12.2018 г. от Леа Кунгу с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с КИ 02511.4603.37 от КККР на с. Балша, район „Нови Искър“-СО.

Към искането са приложени: задание за проектиране по смисъла на чл.125 от ЗУТ; скица с предложение/мотивирано предложение за искания ПУП; скица на имота от СГКК-гр. София; документ за собственост; комбинирана скица по смисъла на чл.16, ал.3 от ЗКИР, съвместяваща актуалната кадастрална карта и действащия план за регулация за имоти, непосредствени съседи на настоящата разработка; платежно нареждане/вносна бележка за внесена такса от 100 лв. към бюджета; пълномощно.

Мотивираното предложение е разгледано от експертите по различните специалности в отделите на дирекция „Териториално планиране“ при НАГ-СО. Представени са съответните становища и предписания към проекта.

Устройствената процедура е разрешена със заповед на Главния архитект на СО № РА50-268/05.04.2019 г.

Заповедта е изпратена в район „Нови Искър“ за сведение и изпълнение с писмо изх. № САГ18-ГР00-2624-[1]/15.04.2019 г. на

С писмо на Главния архитект на район „Нови Искър“-СО изх. № РНИ19-ТК00-68-[1]/24.04.2019 г. в НАГ е върната информацията относно процедурата по разгласяването на заповедта за разрешаване на ПУП.

Приложен е протокол за местата на поставените съобщения и снимков материал.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2624-[5]/04.07.2019 г. в НАГ е внесен проект на ПРЗ за ПИ с КИ 02511.4603.37 от КККР на с. Балша, район „Нови Искър“-СО. Към проекта са приложени: обяснителна записка, изходни данни от „Софийска вода" АД изх. № ТУ-2635/06.06.2019г.; съгласуване на ПУП от „ЧЕЗ-Разпределение България" от 04.06.2019г.; становище изх. № 7536/18.12.2018 г. от директора на РИОСВ-гр. София, от което е видно, че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация за липса на едроразмерна растителност, заверена по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО от отдел „БДПП" при НАГ на 13.06.2019 г.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2624-[7]/06.08.2019 г. в НАГ е внесен преработен проект по част „ПЗ“- план за застрояване.

Проектът е предоставен за разглеждане на експертите по различните специалности в отделите на НАГ. Съгласуван е от отдел „УП“ по част „Общ устройствен план“ със забележката да се посочи съседна устройствена зона и границата ѝ. Съгласуван е без забележки от отдел „БДПП“ - Комуникации и транспорт“ и „Ел“.

По част „ВиК" се изисква доказване водоснабдяването и отводняването на обекта.

В служебен порядък е установено съответствието между цифровия модел на проекта за ПР и ПУР и базата данни на плановете за регулация на Столична община, със забележката, че е необходимо да се отрази коректно и да се съблюдава действащия ПУР.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-2624-[8]/29.01.2020 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър" за провеждане на процедурите по съобщаването му по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-2624-[10]/13.03.2020 г. на директора на дирекция „ТП“ при НАГ-СО заявителят е уведомен за необходимостта от прецизиране изобразяването на проектното решение по отношение на ИПУР и ПУР, както за представяне на доказателствата относно водоснабдяването и отводняването на проектния УПИ.

С писмо изх. № РНИ20-ТК00-14-[3]/18.03.2020 г. на главния архитект на район „Нови Искър" в НАГ е изпратен проектът за ПУП след приключване на процедурите по съобщаването му. Видно от писмото възражения, предложения и искания по проекта и процедурата не са постъпили. Приложени са копие от съобщение; 11 броя обратни разписки; разписан лист; констативен протокол.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2624-[12]/29.05.2020 г. в НАГ е внесен преработен проект за ПР.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2624-[13]/19.11.2020 г. заявителят внася в НАГ план-схема по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „ВиК“, съгласувана със становище от „Софийска вода“ АД.

Проектът и административната преписка в цялост са предоставени за преглед и становище в отдел „ПНО“ при дирекция „ПНИФО“ на НАГ преди доклада в ОЕСУТ.

Видно от становището на отдела преди одобряването проектът за ПРЗ следва да се съгласува от СГКК - гр. София на основание чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, което се доказва с представяне на удостоверение за приемане на проекта за изменение на КККР.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ като с решение по т.7 от протокол № ЕС-Г-13/09.03.2021 г. е приет при условие административен акт за одобряването му да се издаде след изпълнение на направените служебни предложения, а именно: да се представи удостоверение по смисъла на чл.65, ал.5 от Наредбата за ССПКККР; от наименованието на проекта в челния лист към обяснителната записка да отпадне думата „изменение“, тъй като с настоящата процедура се одобрява план за регулация и застрояване.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2624-[15]/16.04.2021 г. в НАГ е внесено удостоверение по смисъла на чл.65, ал.5 от Наредбата за ССПКККР, от което е видно, че СГКК - гр. София приема проекта за изменение на кадастралната карта и съгласува проекта за ПУП. На челния лист на обяснителната записка към проекта са нанесени корекции със зелен цвят по решението на ОЕСУТ.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП на ПИ с КИ 02511.4603.37 от КККР на с. Балша, район „Нови Искър“-СО е направено от Леа Кунгу - заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ в качеството ѝ на собственик на поземления имот, предмет на проекта, което е доказано от представените към административната преписка документ за собственост и скица на имота от СГКК-гр. София.

Действащият подробен устройствен план за съседен на разработката имот и за контактната улична регулация е утвърден с Решение № 295 по Протокол № 89/12.05.2011 г. на СОС .

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-2/11.01.2012 г. на Изпълнителен директор на АГКК.

С изработения проект за ПУП се предвижда създаването на нов УПИ XIII по реда на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ от кв. 44, м. „с. Балша“ по имотните

граница на ПИ с КИ 02511.4603.37, с изключение на малка част от имота, която попада в улична регулация.

Новият УПИ е отреден за идентификатора от актуалната кадастрална карта, като проектът е изработен върху същата актуална кадастрална карта, с което се спазва изискването на чл.115, ал.1 от ЗУТ.

С проекта са спазени нормите и изискванията на чл.19, ал.1 от ЗУТ за минимални размери на УПИ.

За осигуряване на транспортен достъп и лице на новия УПИ към улица по реда на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ с настоящия проект се предвижда провеждането на улична регулация по о.т.77в - о.т.77г(нова).

С плана за застрояване се предлага нова, свободностояща, нискоетажна жилищна сграда, на три етажа с максимална  $K_k=10,0\text{м}$ .

С проекта се спазват изискванията на чл.31, ал.1 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ.

По отношение изискванията за разстояния между сградите на основното застрояване през улица, планът за застрояване се одобрява при спазване изискването по чл. 32, ал. 1 от ЗУТ.

Дълбочината на основното застрояване е съобразена с предписанията на чл. 29, т. 1 във връзка с чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

По ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2 009 г. на Министерски съвет имотът, предмет на плана попада в устройствена зона „Жм“, т. 4, съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

Предназначението „за жилищно строителство“ на новия УПИ и предвиденото застрояване в така указаната устройствена зона, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.4 е съобразено с максимално допустимите устройствени показатели.

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

Паркирането е осигурено в границите на имота, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Предвид горното, с проекта план за застрояване, не се допускат намалени разстояния към вътрешнорегулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

Към преписката са представени, съгласно предписанията на заповед за разрешение изработването на проект за ПУП на Главния архитект на СО № РА50-268/05.04.2019 г.; декларация за отсъствие на едроразмерна дървесна растителност, заверена по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от отдел „БДПП“ при НАГ; план-схема по смисъла на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „ВиК“, съгласувана със становище от „Софийска вода“ АД; съгласуване на

проекта за ПУП от „ЧЕЗ-Разпределение България" АД; становище от Директора на РИОСВ-гр. София, от което е видно, че не е необходимо представянето на оценка за въздействието върху ОС; удостоверение по смисъла на чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР.

Установено е съответствието на проекта за ПР и ПУР с базата данни на плановете за регулация на Столична община, съхранявана и поддържана от СО.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработване на ПУП от компетентен за това орган. Внесен е проект, който е съобщен по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ. Изпълнени са предписанията в разрешението. Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ. Спазени са материално-правните 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 на МРРБ.

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

Предвид факта, че с проекта се предвижда изграждане на обект на публичната общинска собственост - нова улица, с която се засягат имоти, собственост на физически лица и съответно са необходими процедури по отчуждаването им, то компетентен за одобряване на проекта за ПУП, съгласно чл. 21, ал. 7 от ЗОС, е Столичният общински съвет.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 от ЗОС, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 43 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС- Г-13/09.03.2021 г., т. 7

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1.План за регулация на ПИ с КИ 02511.4603.37 от КККР на с. Балша, район „Нови Искър"-СО за създаване на нов УПИ XIII-37-,за жилищно строителство" от кв. 44, м. „с. Балша" по сините и кафяви линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2.Изменение на плана за улична регулация при о.т.77в за продължаването ѝ с улица по о.т.77в - о.т.77г (нова) по кафявите и зелените линии, цифри и букви, съгласно приложения проект.

3.План за застрояване на нов УПИ XIII-37-„за жилищно строителство" от кв. 44, м. „с. Балша", съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4.План-схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „ВиК".

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 одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство" ([sofia-agk.com](http://sofia-agk.com)) 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 „Нови Искър“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване" на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 23.09.2021 г., Протокол № 39, точка б от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-6557/12.07.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Георги Георгиев*