



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

### РЕШЕНИЕ № 220

на Столичния общински съвет

от 07.04.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) на поземлен имот ПИ с кадастрален идентификатор КИ 57011.5527.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Подгумер, район „Нови Искър“ за създаване на нови УПИ XII-1-„за жилищно строителство“, УПИ XIII-1-„за жилищно строителство“, УПИ XIV-1- „за жилищно строителство“ и УПИ XV-1-за жилищно строителство“ от кв.30, м. "с. Подгумер"; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна профила на улица между нови о.т.137а - о.т.137б и отпадане на о.т.120; план за улична регулация (ПУР) за отваряне на нова улица по о.т.137а - о.т.137б - о.т.137в; ПУР за отваряне на нова улица по о.т.120а - о.т.120б - о.т.120в; отваряне на пешеходна алея, тангираща северо-западните граници на нови УПИ XIII и УПИ XV от кв. 30, м. "с. Подгумер", район „Нови Искър“ - СО.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1531/14.07.2017 г. от Божанка Тодорова - пълномощник на Виолета Димитрова, Димитрина Луканова, Анелия Иванова, Йорданка Бетова, Младен Бонев, Сетка Бонева и Мария Миланова, собственици на ПИ с КИ 57011.5527.1 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“- СО с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП - ПРЗ за имота с цел създаването на пет нови УПИ за имота и план за улична регулация за нова задънена улица.

Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за искания ПУП в графичен вид; документ за собственост; скица на имота, издадена от СГКК - гр. София; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР за територията в регулация в съседство на настоящата разработка; удостоверения за наследници; пълномощно; вносна бележка за платена такса към бюджета в размер на 100 лв. Допълнително, след писмено уведомление от „НАГ“, към административната преписка е внесено задание за проектиране по смисъла на чл.125 от ЗУТ.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от експертите по различните специалности в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „БДПРЗПГМ“-„Комуникации и транспорт“ изразява становище, че за регламентираното по ОУП със зона „Жм“ разширение на населеното място няма до момента разработван ПУП и мотивираното предложение по настоящото производство компроментира възможността за бъдещото развитие на територията като не кореспондира с транспортно-техническите норми и изисквания. Необходимо е предварителна обосновка с мотивирано предложение за план-схема по смисъла на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Комуникации и транспорт“.

Заявителите са уведомени с писмо изх. № САГ17-ГР00-1531-[3]/05.12.2017 г. на Директор на Дирекция „Териториално планиране“.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1531-[4]/07.02.2018 г. в НАГ е внесено ново мотивирано предложение за създаването на два броя нови УПИ. Мотивираното предложение е съгласувано от отдел „БДПП-КТ“ при дирекция „Териториално планиране“ на НАГ-СО.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жм“ - „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Изработването на проекта за ПУП е разрешено със заповед № РА50-571/31.07.2018 г. на Главен архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Нови Искър“ и до заявителите с писмо изх. № САГ17-ГР00-1531-[6]/15.08.2018 г. на началник отдел „Устройствено планиране“.

Видно от писмо № РНИ18-ТК00-145-[1]/11.09.2018 г. на Главния архитект на район „Нови Искър“ заповедта е разгласена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1531-[8]/13.12.2018 г. в НАГ е внесен проект за ПРЗ на ПИ с КИ 57011.5527.1 от КККР на с. Подгумер за създаване на два броя нови УПИ и без промяна на действащия ПУР.

Към проекта са приложени: удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба за ССПККР, от което е видно, че проектът за изменение на кадастралната карта е приет и СГКК - гр. София съгласува проекта за ПУП; становище на Директор на РИОСВ - гр. София изх. № 14378-7235/04.12.2018 г., че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; данни за предварително проучване и съгласуване на проекта от „Софийска вода“ АД изх. № ТУ-4727/09.10.2018 г.; съгласуване на проекта от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 18.08.2017 г.; писмо от „ЕСО“ ЕАД, от което е видно, че през имота не преминават електропроводи високо напрежение, собственост на дружеството; експертна оценка за

съществуващата едроразмерна растителност, заверена по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от отдел "БДПП" при НАГ на 03.12.2019 г.

В служебен порядък е установено съответствието на цифровия модел на проекта за регулация с базата данни на плановете за регулация, съхранявана и поддържана от Столична община.

Проектът е съгласуван от отделите „КГД“ и "БДПП" при НАГ със забележка да се отрази сервитутът на съществуващ водопровод и застрояването в УПИ XII да се съобрази с него.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1531-[9]/08.03.2019 г. на Началник отдел „Устройствено планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър“ за провеждане на процедури по съобщаването му по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ.

Проектът е върнат в НАГ с писмо изх. № РНИ19-ТК00-39-[2]/24.06.2019 г. на Главен архитект на район „Нови Искър“. Видно от писмото, възражения по проекта в законоустановения срок не са постъпили. Приложени са съобщение, разписан лист и протокол.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, протокол № ЕС-Г-88/26.11.2019 г., т. 2 /допълн./ и върнат за изпълнение на направени служебни предложения - да се отрази сервитутът на съществуващия водопровод и да се представи комуникационно решение в достатъчен обхват, с което да се покаже как ще се развие съществуващата улична структура, за да се направи връзка с улицата от западна страна.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1531-[12]/16.01.2020 г. в НАГ е внесен проект за ПРЗ на ПИ с КИ 57011.5527.1 от КККР на с. Подгумер за създаване на четири нови УПИ и с предвиждане на изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за промяна профила на улица между нови о.т.137а - о.т.137б; ИПУР за отпадане на о.т.120; план за улична регулация (ПУР) за отваряне на нова улица по о.т.137а - о.т.137б - о.т.137в; ПУР за отваряне на нова улица по о.т.120а - о.т.120б - о.т.120в; отваряне на пешеходна алея, тангираща северо-западните граници на нови УПИ XIII и УПИ XV от кв. 30, м. "с. Подгумер", район "Нови Искър" - СО. Приложено е удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредба за ССПККР.

С писмо изх. № САГ17-ГР00-1531-[14]/10.11.2020 г. на Началник отдел „Устройствено планиране“ преработеният проект е изпратен в район „Нови Искър“ за провеждане на процедури по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Върнат е в НАГ с писмо изх. № РНИ19-ТК00-39-[5]/16.02.2021 г. на Главен архитект на район „Нови Искър“. Видно от писмото по проекта са постъпили два броя възражения. Към писмото са приложени: проект за ПУП в оригинал; разписан лист; съобщения; обратни разписки; два броя възражения; констативен протокол.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, протокол № ЕС-Г-50/03.08.2021 г., т.1. Проектът е върнат за корекции по уважени възражения

относно съвместяването на имотните граници на ПИ с КИ 57011.5526.3 и 57011.5526.8 и вътрешно-регулационните линии за нови УПИ XIII и XV от кв.30.

При извършена проверка в служебен порядък и в цифровия модел на проекта е установено, че границите на новите УПИ покриват напълно границите на поземлените имоти и с проекта не се предвижда навлизане в терените им.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-74/16.11.2021 г., т. 9 е коригирано решението от протокол № ЕС-Г-50/03.08.2021 г., т.1, като проектът е приет с решение да се издаде административен акт за одобряването му. Възраженията са уважени с плана.

При горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на ПУП-ПРЗ е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно - от собствениците на ПИ с КИ 57011.5527.1 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър" - СО, видно от представените към административната преписка документи за собственост и скица.

Проектът е изработен върху актуална, влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-9/16.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Планът за регулация и застрояване за имотите контактни на настоящата разработка на м. „с. Подгумер" е одобрен със заповед № РД-16-076/09.04.1990 г. на Председателя на ИК на ОбНС „Нови Искър".

Предлага се създаването на четири нови самостоятелни УПИ XII-1-„за жилищно строителство", УПИ XIII-1-„за жилищно строителство", УПИ XIV-1-„за жилищно строителство" и УПИ XV-1- „за жилищно строителство" от кв. 30 на м. "с. Подгумер". Новите УПИ се урегулират по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Новообразуваните УПИ са отредени за идентификатора от актуалната кадастрална карта като проектът е изработен върху същата актуална кадастрална карта, с което се спазват изискванията на чл. 115, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретно функционално предназначение „за жилищно строителство" е в съответствие с предвижданията на зона „Жм" по ОУП на СО, с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Транспортният достъп и лице към улична регулация на новите УПИ по смисъла на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал.4 от ЗУТ се осигурява от действащия ПУР по плана на м. „с. Подгумер" и от предвидените с този проект нови задънени улици между о.т.137а - о.т.137б - о.т.137в и по о.т.120а - о.т.120б - о.т.120в.

Проектът на плана за регулация е изчертан в червен и син цвят, а за изменение на плана за улична регулация - с кафяв, с което се спазват

изискванията на Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за ОСУП по отношение на коректното изобразяване на проектните решения.

С проекта за план за застрояване се цели осигуряване на възможност за застрояване за новообразуваните УПИ, като във всеки нов УПИ се предвижда изграждане на нискоетажно, свободностоящо застрояване, на три етажа, с височина НК.к. до 10м.

Предвиденото застрояване е съобразено с максимално допустимите показатели в устройствена зона „Жм“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и не противоречи на предвижданията на ОУП на СО.

Застрояването е предвидено в съответствие с разпоредбите на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ и чл. 33 от ЗУТ между сградите в нов УПИ XV-1 и без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

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

В изпълнение на изискванията на одобряващия орган, описани в заповедта за разрешаване на устройствената процедура към преписката по административното производство са представени положителни становища, изходни данни и съгласувания на проекта за ПРЗ с експлоатиращите дружества и контролни инстанции, а именно: „Софийска вода“ АД; „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; „ЕСО“ ЕАД; СГКК - гр. София.

Представена е, заверена по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, проектна документация относно съществуващата в обхвата на устройствената разработка налична едроразмерна растителност.

Установено е съответствието на цифровия модел на проекта с базата данни на ПР, създадена и поддържана от СО.

Проектът и придружаващата го съгласувателна документация, в съответствие с чл.128, ал.7 от ЗУТ, са разгледани и приети от ОЕСУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ, ПУР и ИПУР от компетентния за това орган, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ за икономично осъществими предвиждания за урегулираните поземлени имоти и квартали.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобряват обекти на публичната общинска собственост, а

именно: промяна профила на улица между нови о.т.137а - о.т.137б и отваряне на нова улица по о.т.137а - о.т.137б - о.т.137в и нова улица по о.т.120а - о.т.120б - о.т.120в, с което се засягат имоти, собственост на физически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание 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.1 и ал.7 от Закона за общинската собственост, във връзка с §80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл.17, ал.2, т.1; чл.110, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ; чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.32 от ЗУТ, чл.33 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, чл.43, ал.1 от ЗУТ, чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, чл.115, ал.1 и ал.2, т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС- Г-74/16.11.2021 год., т.9

## **С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

### **Р Е Ш И :**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация на ПИ с КИ 57011.5527.1 от КККР на с. Подгумер за създаване на нови УПИ XII-1-„за жилищно строителство“, УПИ XIII-1-„за жилищно строителство“, УПИ XIV-1- „за жилищно строителство“ и УПИ XV-1-„за жилищно строителство“ от кв.30; нова задънена улица по о.т.137а - о.т.137б - о.т.137в и нова задънена улица по о.т.120а - о.т.120б - о.т.120в, м. „с.Подгумер“, район „Нови Искър“ по червените и сините линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация за промяна профила на улица между нови о.т.137а - о.т.137б и изменение на плана за улична регулация за отпадане на о.т.120 по кафявите линии, цифри, букви и щрихи, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ XII-1-„за жилищно строителство“, XIII-1-„за жилищно строителство“, XIV-1-„за жилищно строителство“ и XV-1-„за жилищно строителство“ от кв.30, м. "с.Подгумер", район „Нови Искър“-СО без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно, и през улица, съгласно приложения проект.

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.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ [sofia-agk.com] на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението да се съобщи 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 дирекция „Правно- нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 07.04.2022 г., Протокол № 53, точка 14 от дневния ред, по доклад № СОА22-ВК66-2339/10.03.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*