



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41,  
<https://nag.sofia.bg/>, [office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, кв. 1, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“ – СО, представляващ неразделна част от плана за регулация и застрояване на м. „с. Локорско“, одобрен с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на Столичния общински съвет.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община е постъпило заявление вх. № САГ16-ГР00-288-[67]/24.09.2021 г. от Анелия Стоянова с искане за продължаване на процедурата по одобряване на плана за регулация на м. „с. Локорско“ в частта му относно УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, кв. 1, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; скици на ПИ с КИ 44224.5806.57 и 44224.5806.450 от СГКК – гр. София; проект на план за регулация; проект на план за регулация и застрояване.

Служебно по преписката са приложени извадка от ПРЗ, одобрен с решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на Столичния общински съвет на м. „с. Локорско“. В т. 4 на Решението от обхвата на одобряване на плана за регулация и застрояване е изключен УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“ от кв. 1 поради непредставяне на предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл.15/чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за продължаване на производството и одобряване на проект на план за регулация и застрояване за УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, кв. 1, м. „с. Локорско“ е направено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно - от собственика на ПИ с КИ 44224.5806.57 и 44224.5806.450 от КККР на с. Локорско, район „Нови Искър“ - СО.

С решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на Столичния общински съвет е одобрен план за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „с. Локорско“. Видно от т. 4 от решението план за регулация и застрояване не се одобрява за УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“ от кв. 1, за който е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

С нотариален акт № 38, том XIII, рег. № 25788, дело № 2112 от 18.11.2020 г., приложен към заявлението по настоящото административно производство, заявителят се легитимира като собственик на ПИ с КИ 44224.5806.450 по КККР, с което необходимостта от представяне на предварителен договор за прехвърляне на собственост отпада.

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

Производството по одобряване на плана за регулация и застрояване в частта на кв. 1, УПИ XIII-57, 450-„за жилищно строителство“ се провежда като неразделна част от производството по одобряване на цялостния ПРЗ на м. „с. Локорско“, одобрен с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на СОС.

УПИ XIII-57, 450 от кв. 1 попада в териториалния обхват на разрешаването за изработване на проекта. Проведени са процедурите по съобщаването му на заинтересованите лица, съгласно чл. 128, ал. 1 от ЗУТ. Проведено е обществено обсъждане на проекта, проведени са съгласувания и проектът за план за регулация и застрояване на с. Локорско и план схемите към него са приети с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г96/13.12.2016 г.

Предвид гореизложеното, доказателствата и мотивите за одобряването на цялостния план за регулация и застрояване с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на СОС са неразделна част от доказателствата и мотивите за одобряване на настоящия проект за план за регулация и застрояване на УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, кв. 1, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“ - СО.

С т. 4 от Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. УПИ XIII-57, 450 от кв. 1 е изключен от обхвата на одобряване, поради липсата към този момент на предварителен договор по чл. 15/чл. 17, ал. 3 от ЗУТ за прехвърляне на имот с идентификатор 44224.5806.450, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на нотариалния акт за собственост върху имота е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряването на УПИ XIII, кв. 1, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“-СО.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 44224.5806.450 и 44224.5806.57 в общ УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, за което е налице основание по чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“ се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда ниско етажно, свободно стоящо застрояване на три етажа с макс. КК 10.0м. при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 4 и 5 и чл. 32 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, имотът – предмет на ПУП, попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, предвид което конкретното предназначение на УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“ и предвиденото застрояване е допустимо.

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.

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 Закона за общинската собственост във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ; чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ; чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

**X**

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

убр. Златко Терзиев – ВРИД Директор „ТП“ Зап. СОА22-РД15-95/05.01.2022г.

урб. Златко Терзиев – Началник „УП“

Стекла Щерева – Директор Дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. М.Стоилова – гл. експерт „УП“

К. Керемидчиев – гл. юрисконсулт „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 Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, кв. 1, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“ – СО, представляващ неразделна част от плана за регулация и застрояване на м. „с. Локорско“, одобрен с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на Столичния общински съвет.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община е постъпило заявление вх. № САГ16-ГР00-288-[67]/24.09.2021 г. от Анелия Стоянова с искане за продължаване на процедурата по одобряване на плана за регулация на м. „с. Локорско“ в частта му относно УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, кв. 1, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; скици на ПИ с КИ 44224.5806.57 и 44224.5806.450 от СГКК – гр. София; проект на план за регулация; проект на план за регулация и застрояване.

Служебно по преписката са приложени извадка от ПРЗ, одобрен с решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на Столичния общински съвет на м. „с. Локорско“. В т. 4 на Решението от обхвата на одобряване на плана за регулация и застрояване е изключен УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“ от кв. 1 поради непредставяне на предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл.15/чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за продължаване на производството и одобряване на проект на план за регулация и застрояване за УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, кв. 1, м. „с. Локорско“ е направено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно – от собственика на ПИ с КИ 44224.5806.57 и 44224.5806.450 от КККР на с. Локорско, район „Нови Искър“ – СО.

С решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на Столичния общински съвет е одобрен план за регулация и застрояване (ПРЗ)

на м. „с. Локорско“. Видно от т. 4 от решението план за регулация и застрояване не се одобрява за УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“ от кв. 1, за който е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

С нотариален акт № 38, том XIII, рег. № 25788, дело № 2112 от 18.11.2020 г., приложен към заявлението по настоящото административно производство, заявителят се легитимира като собственик на ПИ с КИ 44224.5806.450 по КККР, с което необходимостта от представяне на предварителен договор за прехвърляне на собственост отпада.

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

Производството по одобряване на плана за регулация и застрояване в частта на кв. 1, УПИ XIII-57, 450-„за жилищно строителство“ се провежда като неразделна част от производството по одобряване на цялостния ПРЗ на м. „с. Локорско“, одобрен с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на СОС.

УПИ XIII-57, 450 от кв. 1 попада в териториалния обхват на разрешаването за изработване на проекта. Проведени са процедурите по съобщаването му на заинтересованите лица, съгласно чл. 128, ал. 1 от ЗУТ. Проведено е обществено обсъждане на проекта, проведени са съгласувания и проектът за план за регулация и застрояване на с. Локорско и план схемите към него са приети с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г96/13.12.2016 г.

Предвид гореизложеното, доказателствата и мотивите за одобряването на цялостния план за регулация и застрояване с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на СОС са неразделна част от доказателствата и мотивите за одобряване на настоящия проект за план за регулация и застрояване на УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, кв. 1, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“ – СО.

С т. 4 от Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. УПИ XIII-57, 450 от кв. 1 е изключен от обхвата на одобряване, поради липсата към този момент на предварителен договор по чл. 15/чл. 17, ал. 3 от ЗУТ за прехвърляне на имот с идентификатор 44224.5806.450, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на нотариалния акт за собственост върху имота е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряването на УПИ XIII, кв. 1, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“-СО.

С плана за регулация се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 44224.5806.450 и 44224.5806.57 в общ УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, за което е налице основание по чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“ се осигурява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда ниско етажно, свободно стоящо застрояване на три етажа с макс. КК 10.0м. при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 4 и 5 и чл. 32 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, имотът – предмет на ПУП, попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, предвид което конкретното предназначение на УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“ и предвиденото застрояване е допустимо.

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.

**Правно основание:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ; чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ; чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-79/10.10.2017 г.

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

#### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Подробен устройствен план – план за регулация на м. „с. Локорско“, кв. 1, УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“ по червените и сини линии, текст/букви и цифри, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от плана за регулация на м. „с. Локорско“ в граници: ул. „Евлоги Тодоров“; северна граница на кв.10; източна граница на кв. 8; ул. „Димитър Тошков“; северна и западна граници на кв. 1; ул. „Цветан Пешев“; североизточна и северозападна граници на кв. 64; северна граница на кв. 45; северна и западна граници на кв. 43; северозападна граница на кв. 42; северна и западна граници на кв. 37; улица от о.т.66 до о.т.364а; сервитут за водопровод ф200; улица от о.т.66 до о.т.345; улица от о.т.345 до о.т.362; кв. 65, УПИ I; улица от о.т.345 до о.т.341; УПИ I от кв. 51; ул. „Димитър Тошков“; ул. „Веско Веселинов“; улица от о.т.336а до о.т.309; улица от о.т.309 до о.т.304; улица от о.т.304 до о.т.299; улица от о.т.299 до о.т.303а; ул. „Илия Манов“; улица от о.т.345 до о.т.341; южна и югоизточна граници на кв. 2, „район „Нови Искър“, одобрен с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г.

2. Подробен устройствен план – план за застрояване на м. „с. Локорско“, кв. 1, УПИ XIII-57,450-„за жилищно строителство“, съгласно приложения проект и 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 ..... 2022 г., Протокол № ..... от .....2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция  
нормативно  
Направление  
и градоустройство“

Директор на  
„Правно-  
обслужване“  
към  
„Архитектура

X

Директор Дирекция  
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Вр.И.Д. Директор дирекция „ТП“ и Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Милена Стоилова – главен експерт в отдел „УП“

арх. Наско Петков – главен експерт в отдел „УП“

Калоян Керемидчиев – главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“