



**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 ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от

арх. Здравко Здравков – Главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) XVIII-775-„за жилищно строителство”, кв. 32, 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. № САГ22-ГР00-663/17.03.2022 г. от Ивайло Тотев с искане за продължаване на процедурата по одобряване на плана за регулация и застрояване на м. „с. Локорско” в частта му относно УПИ XIII от кв. 32.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; скица на поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 44224.5806.775 от СГКК-гр. София; проект на план за регулация; проект на план за регулация и застрояване.

Служебно по преписката са приложени извадка 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. В т. 4 на Решението от обхвата на одобряване на плана за регулация и застрояване е изключен УПИ XVIII-703,708 от кв. 32, поради непредставяне на предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл. 15/чл.17, ал. 3 от ЗУТ.

По постъпилото заявление са представени документи за собственост и скици, от които е видно, че ПИ с КИ 44224.5806.703 и 44224.5806.708 са обединени в нов поземлен имот с идентификатор 44224.5806.775, собственост на заявителя.

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

Искането за продължаване на производството и одобряване на проект за план за регулация и застрояване за проектен УПИ XVIII-703,708 „за ЖС“ (нов УПИ XVIII-775-„за жилищно строителство”), кв. 32, 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 44224.5806.775, видно от представените към административната преписка документи за собственост и скици.

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 на се одобрява за УПИ XVIII-703, 708 от кв. 32, за който е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

С нотариален акт № 191, том I, рег.№ 2299, дело № 181 от 16.11.2021 г., нотариален акт № 192, том I, рег.№ 2301, дело № 182 от 16.11.2021 г. и скица на поземлен имот № 15-100475-01.02.2022 г., приложени към заявлението по настоящото административно производство, заявителят се легитимира като собственик на ПИ с КИ 44224.5806.775 по КККР, с което необходимостта от представяне на предварителен договор за прехвърляне на собственост отпада.

Видно от скица на поземлен имот № 15-100475-01.02.2022 г. от СГКК - гр. София, новият ПИ с КИ 44224.5806.775 е резултат от обединяването на ПИ с КИ 44224.5806.703 и 44224.5806.708.

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. 32, УПИ XVIII-775-„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.

Проектен УПИ XVIII-703,708 „за ЖС“ (нов УПИ XVIII-775-„за жилищно строителство”) от кв. 32 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 XVIII-775-„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 XVIII от кв. 32 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 44224.5806.708, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на нотариалните актове за собственост върху имота е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряването на УПИ XVIII, кв. 32, м. „с. Локорско”, район „Нови Искър“ - СО.

С оглед на изменението в кадастралната карта след одобряване на цялостния план за територията с обединяването на ПИ с КИ 44224.5806.703 и 44224.5806.708 в нов ПИ 44224.5806.775 и спазване изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, УПИ XVIII се отрежда за имота в действащата КК, без промяна в границите и предназначението на проектния УПИ.

Основание за ИПР на действащия ПР на с. Локорско, одобрен със заповед № 74/15.03.1965 г. на зам.-председателя на ИК на СГНС, е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ за имота в КК и привеждане на регулационните граници по имотни и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно промяната в предназначението.

Проектът е изработен в прави цветове, както е изработен и цялостния план за територията, неразделна част от който е настоящият.

Лицето (изход) към улица на УПИ XVIII-775-„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 настоящия проект за план за застрояване в новия УПИ XVIII-775-„за жс“ от кв. 32 се предвижда нова свободностояща, нискоетажна жилищна сграда на три етажа с височина к.к. до 10м.

Застрояването е съобразено с изискванията на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и чл. 32 от ЗУТ.

С плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешно регулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Основание за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 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 XVIII-775-„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. 129, ал. 1; чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ; чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 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. 31, ал. 1, ал. 4 и чл. 32 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:

7/1/2022

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:

убр. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Стела Щерева – Директор дирекция „ПНО“

арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

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

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

ю.к. Калоян Керемидчиев – гл. юриконсулт 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 Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) XVIII-775-„за жилищно строителство”, кв. 32, 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. № САГ22-ГР00-663/17.03.2022 г. от Ивайло Тотев с искане за продължаване на процедурата по одобряване на плана за регулация и застрояване на м. „с. Локорско ” в частта му относно УПИ XIII от кв. 32.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; скица на поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 44224.5806.775 от СГКК-гр. София; проект на план за регулация; проект на план за регулация и застрояване.

Служебно по преписката са приложени извадка 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. В т. 4 на Решението от обхвата на одобряване на плана за регулация и застрояване е изключен УПИ XVIII-703,708 от кв. 32, поради непредставяне на предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл. 15/чл.17, ал. 3 от ЗУТ.

По постъпилото заявление са представени документи за собственост и скици, от които е видно, че ПИ с КИ 44224.5806.703 и 44224.5806.708 са обединени в нов поземлен имот с идентификатор 44224.5806.775, собственост на заявителя.

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

Искането за продължаване на производството и одобряване на проект за план за регулация и застрояване за проектен УПИ XVIII-703,708 „за ЖС“ (нов УПИ XVIII-775-„за жилищно строителство”), кв. 32, 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 44224.5806.775, видно от представените към административната преписка документи за собственост и скици.

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 на се одобрява за УПИ XVIII-703, 708 от кв. 32, за който е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

С нотариален акт № 191, том I, рег.№ 2299, дело № 181 от 16.11.2021 г., нотариален акт № 192, том I, рег.№ 2301, дело № 182 от 16.11.2021 г. и скица на поземлен имот № 15-100475-01.02.2022 г., приложени към заявлението по настоящото административно производство, заявителят се легитимира като собственик на ПИ с КИ 44224.5806.775 по КККР, с което необходимостта от представяне на предварителен договор за прехвърляне на собственост отпада.

Видно от скица на поземлен имот № 15-100475-01.02.2022 г. от СГКК - гр. София, новият ПИ с КИ 44224.5806.775 е резултат от обединяването на ПИ с КИ 44224.5806.703 и 44224.5806.708.

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. 32, УПИ ХVIII-775-„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.

Проектен УПИ ХVIII-703,708 „за ЖС“ (нов УПИ ХVIII-775-„за жилищно строителство“) от кв. 32 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 ХVIII-775-„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 ХVIII от кв. 32 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 44224.5806.708, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на нотариалните актове за собственост върху имота е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряването на УПИ ХVIII, кв. 32, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“ - СО.

С оглед на изменението в кадастралната карта след одобряване на цялостния план за територията с обединяването на ПИ с КИ 44224.5806.703 и 44224.5806.708 в нов ПИ 44224.5806.775 и спазване изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, УПИ ХVIII се отрежда за имота в действащата КК, без промяна в границите и предназначението на проектния УПИ.

Основание за ИПР на действащия ПР на с. Локорско, одобрен със заповед № 74/15.03.1965 г. на зам.-председателя на ИК на СГНС, е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно отреждането на УПИ за имота в КК и привеждане на регулационните граници по имотни и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно промяната в предназначението.

Проектът е изработен в прави цветове, както е изработен и цялостния план за територията, неразделна част от който е настоящият.

Лицето (изход) към улица на УПИ ХVIII-775-„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 настоящия проект за план за застрояване в новия УПИ ХVIII-775-„за жс“ от кв. 32 се предвижда нова свободностояща, нискоетажна жилищна сграда на три етажа с височина к.к. до 10м.

Застрояването е съобразено с изискванията на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и чл. 32 от ЗУТ.

С плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешно

регулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Основание за ИПЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 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 XVIII-775-„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. 129, ал. 1; чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ; чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 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. 31, ал. 1, ал. 4 и чл. 32 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. 32, УПИ XVIII-775-„за жилищно строителство” по червените и сини линии, текст и цифри, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от плана за регулация на м. „с. Локорско”, район „Нови Искър”, одобрен с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на СОС.

2. Подробен устройствен план - план за застрояване на м. „с. Локорско”, кв. 32, УПИ XVIII-775-„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, представляващ неразделна част от плана за регулация на м. „с. Локорско”, район „Нови Искър”, одобрен с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на СОС.

*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 одобрения 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

---

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

 Невалиден подпис

**X** СТЕЛА ЩЕРЕВА

---

Директор Дирекция

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“  
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Милена Стоилова – Главен експерт „УП“  
арх. Наско Петков – Главен експерт „УП“  
ю.к. Калоян Керемидчиев – Главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“