



**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

**ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
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) за урегулиран поземлен имот (УПИ) IX-639,493-„за жилищно строителство“, кв.35, м. „с.Локорско“, район „Нови Искър“-СО, представляващ неразделна част от плана за регулация на м. „с.Локорско“, одобрен с Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на Столичния общински съвет.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ при Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-1326/30.05.2023 г. от Емилия Войнова-Бояджиева лично и като пълномощник на Владимир Бояджиев с искане за продължаване на процедурата по одобряване на плана за регулация на м. „с. Локорско“ в частта му на УПИ IX-639,493-„за жилищно строителство“ от кв.35.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; скица на поземлени имоти (ПИ) с кадастрални идентификатори (КИ) 44224.5806.639 и 44224.5806.493 от СГКК-гр.София.

С писмо № САГ23-ГР00-1326-(1)/26.07.2023 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че следва да внесе към преписката по административното производство проект за ПРЗ за нов УПИ IX-639,493-„за жилищно строителство“ от кв.35 и предварителен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ.

Изисканите документи са внесени в НАГ със заявление № САГ23-ГР00-1326-(2)/12.10.2023 г.

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 IX-639,493 от кв.35, поради непредставяне на предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл. 15/чл.17, ал. 3 от ЗУТ.

Електронен документ, подписан с КЕП.

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 IX-639,493- „за жилищно строителство“, кв.35, м. „с. Локорско“ е направено от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т.1 от ЗУТ, а именно от собствениците на ПИ с КИ 44224.5806.639 и 44224.5806.493, 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 ПРЗ на м. „с. Локорско“ като в т.4 от Решението от обхваща на одобряване на плана за регулация е изключен УПИ IX-639,493 от кв. 35, за който е необходимо представяне на предварителен договор по чл.17, ал. 3 от ЗУТ.

С нотариален акт № 90, том LXXXIII, вх. № 32425, дело № 18826 от 21.07.2010 г., Договор за доброволна делба на недвижими имоти с рег. № 32429 от 21.07.2010 г., акт № 220, том VIII и нотариален акт № 90, том CCXL, вх. рег. № 94920, дело № 73238 от 12.12.2022 г., заявителите се легитимират като собственици на ПИ с КИ 44224.5806.639 и 44224.5806.493, а именно Емилия Бояджиева е собственик на ПИ 44224.5806.639 и съсобственик в ПИ 44224.5806.493 заедно с Владимир Бояджиев. Представен е предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

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. 35, УПИ IX-639,493 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 IX от кв. 35 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.

Предвид гореизложеното, доказателствата и мотивите за одобряването на цялостния ПРЗ 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 за УПИ IX от кв.35.

С т. 4 от Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. УПИ IX от кв.35 е изключен от обхваща на одобряване, поради липсата към този момент на документ за собственост за ПИ с КИ 44224.5806.493, както и на предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на нотариалния акт за собственост върху имота и на предварителния договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряването на УПИ IX, кв.35, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“-СО.

Лице (изход) към улица на УПИ IX-639,493- „за жилищно строителство“ се осигурява по одобрената с цялостния ПРЗ улична регулация по о.т.75 – о.т.76.

По действащият ОУП на СО имотът, предмет на плана, попада в устройствена зона, „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (ЖМ), съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, предвид което конкретното предназначение „за жилищно строителство“ е допустимо.

Проектът е изработен върху, актуална кадастрална карта с коректно отразена собственост в кадастралните регистри, с което се спазва чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

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

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 и ал. 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., т. 3 /допълнителна/ и Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на СОС, предлагам Столичният общински съвет да одобри представения проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на УПИ IX-639,493-„за жилищно строителство“ от кв.35, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“-СО.

ВНОСИТЕЛ:

9.4.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

убр. Златко Терзиев – Директор „ТП“

Десислава Петрова – Директор Дирекция „ПНО“, съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г.

арх. Кристиан Мисирджиев – Началник „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Милена Стоилова – гл. експерт „УП“

арх. Наско Петков – гл. експерт „УП“

Ю.к. Калоян 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) за урегулиран поземлен имот (УПИ) IX-639,493-„за жилищно строителство“, кв.35, м. „с.Локорско“, район „Нови Искър“-СО, представляващ неразделна част от плана за регулация 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. № САГ23-ГР00-1326/30.05.2023 г. от Емилия Войнова-Бояджиева лично и като пълномощник на Владимир Бояджиев с искане за продължаване на процедурата по одобряване на плана за регулация на м. „с. Локорско“ в частта му на УПИ IX-639,493-„за жилищно строителство“ от кв.35.

Към заявлението са приложени: документи за собственост; скица на поземлени имоти (ПИ) с кадастрални идентификатори (КИ) 44224.5806.639 и 44224.5806.493 от СГКК-гр.София.

С писмо № САГ23-ГР00-1326-(1)/26.07.2023 г. на началник отгел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че следва да внесе към преписката по административното производство проект за ПРЗ за нов УПИ IX-639,493-„за жилищно строителство“ от кв.35 и предварителен договор по чл.17, ал.3 от ЗУТ.

Изисканите документи са внесени в НАГ със заявление № САГ23-ГР00-1326-(2)/12.10.2023 г.

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 IX-639,493 от кв.35, 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 IX-639,493-„за жилищно строителство“, кв.35, м. „с. Локорско“ е направено от заинтересовани лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т.1 от ЗУТ, а именно от собствениците на ПИ с КИ 44224.5806.639 и

44224.5806.493, 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 ПРЗ на м. „с. Локорско“ като в т.4 от Решението от обхвата на одобряване на плана за регулация е изключен УПИ IX-639,493 от кв. 35, за който е необходимо представяне на предварителен договор по чл.17, ал. 3 от ЗУТ.

С нотариален акт № 90, том LXXXIII, вх. № 32425, дело № 18826 от 21.07.2010 г., Договор за доброволна делба на недвижими имоти с рег. № 32429 от 21.07.2010 г., акт № 220, том VIII и нотариален акт № 90, том CCXL, вх. рег. № 94920, дело № 73238 от 12.12.2022 г., заявителите се легитимират като собственици на ПИ с КИ 44224.5806.639 и 44224.5806.493, а именно Емилия Боаджиева е собственик на ПИ 44224.5806.639 и съсобственик в ПИ 44224.5806.493 заедно с Владимир Бояджиев. Представен е предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

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.35, УПИ IX-639,493 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 IX от кв. 35 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.

Предвид гореизложеното, доказателствата и мотивите за одобряването на цялостния ПРЗ 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 за УПИ IX от кв.35.

С т. 4 от Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. УПИ IX от кв.35 е изключен от обхвата на одобряване, поради липсата към този момент на документ за собственост за ПИ с КИ 44224.5806.493, както и на предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, което прави фактическия състав недовършен в тази му част.

С представянето на нотариалния акт за собственост върху имота и на предварителния договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряването на УПИ IX, кв.35, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“-СО.

Лице (изход) към улица на УПИ IX-639,493- „за жилищно строителство“ се осигурява по одобрената с цялостния ПРЗ улична регулация по о.т.75 – о.т.76.

По действащият ОУП на СО имотът, предмет на плана, попада в устройствена зона, „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, предвид което конкретното предназначение „за жилищно строителство“ е допустимо.

Проектът е изработен върху, актуална кадастрална карта с коректно отразена собственост в кадастралните регистри, с което се спазва чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

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

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 и ал. 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., т. 3 /допълнителна/ и Решение № 360 по протокол № 55/14.06.2018 г. на СОС, предлагам Столичният общински съвет да одобри представения проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на УПИ IX-639,493–„за жилищно строителство“ от кв.35, м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“–СО.

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, ал. 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.35, УПИ IX-639,493–„за жилищно строителство“ по червените и сините 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“; северо-източна и северо-западна граници на кв.64; северна граница на кв.45; северна и западна граници на кв.43; северо-западна 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.21, „ 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. 35, УПИ IX-639,493–„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.

На основание чл. 17, ал. 6 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ IX-639,493-„за жилищно строителство“ се издава след представяне на окончателен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

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“, агресирани до Административен съд – София – град и се изпращат в съда 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 2024 г., Протокол № от2024 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“

 Възстановим подпис

X Десислава Петрова

Врид директор на дирекция ПНО
съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.0...

Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Златко Терзиев – Директор „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 юриконсулт „ПНО“