



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

11.3.2025 г.



X САГ23-ГР00-1017-[13]/11...
РЕГ. НОМЕР

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 00357.5310.3 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Нови Искър, район „Нови Искър-СО, за образуване на нов УПИ I-3 „за жс“, нов УПИ II-3 „за жс“, нов УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а, м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“, план за нова улична регулация по о.т.719д(нова) – о.т.719е(нова)– о.т.719ж(нова) – о.т.719з(нова), изменение на плана за улична регулация за отпадане на задънена улица от о.т.719в – о.т.719г и придружаваща план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „ Вертикална планировка“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С писмо изх. № САГ23-ГР00-1017-[11]/21.01.2025 г. в Столичен общински съвет е представен доклад, регистриран на Ваш вх. № СОА25-ВК66-593/21.01.2025 г. за одобряване на проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 00357.5310.3 от КККР на гр. Нови Искър, район „Нови Искър“-СО.

С писмо изх. № СОА25-ВК66-1122/06.02.2025 г. гореописания доклад е върнат за препотвърждаване.

В тази връзка, на основание на чл. 68, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет, във връзка със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община и чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 00357.5310.3 от КККР на гр. Нови Искър, район „Нови Искър“-СО за образуване на нов УПИ I-3 „за жс“, нов УПИ II-3 „за жс“, нов УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“, план за нова улична регулация по о.т.719д(нова) – о.т.719е(нова)– о.т.719ж(нова) – о.т.719з(нова), изменение на плана за улична регулация за отпадане на

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план –ПЛАН-СХЕМА ПРЗ бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС, ПР и ПУР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПРЗ-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС;








Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

загънена улица от о.т.719В - о.т.719г и придружаваща план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Вертикална планировка“.

В обхвата на плана попада имот, общинска собственост, а именно: ПИ с КИ 00357.5302.56, 00357.5354.346, 00357.5310.216 по КККР на гр. Нови Искър.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план – проект за ПР и ПУР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; проект за ПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема по част „ВП“ – 4бр. оригинали и 2 бр. цветни копия за архива на СОС

- | | | | | |
|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |
| ДОКЛАД1017.docx | ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ 1017.docx | ПРЗ.pdf | ПЛАН СХЕМА
ПРЗ.pdf | ПР И ПУР.pdf |
| 1. | 2. | 3. | | |
4. [ПРОТОКОЛ № ЕС-Г-28/23.04.2024 год., т.9](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката като изберете опция „Виж на картата“ на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=TUr2go6l8g8=>

ВНОСИТЕЛ:

11.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

*Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.
Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -
Проект на подробен устройствен план –ПЛАН-СХЕМА ПРЗ бр. оригинали и едно цветно копие за архива на
СОС, ПР и ПУР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПРЗ-2 бр. оригинали и едно цветно
копие за архива на СОС;*



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода
2. През Вашия компютър, като последвате линка: viber://pa?uri=so_nag

11.3.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

Съгласували чрез АИСНАГ:

*Милена Иванова /Директор дирекция „ПНО“/
арх. Димитър Токов /Началник отдел „УП“/*

Изготвили чрез АИСНАГ:

*арх. Наско Петков – главен експерт „УП“
инж. Марияна Недялкова – главен експерт „УП“
Калоян Керемидчиев – главен юриконсулт „ПНО“*

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план –ПЛАН-СХЕМА ПРЗ бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС, ПР и ПУР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПРЗ-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС;



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

София 1000, ул. „Сербука“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

**ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ,
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

от

арх. Стефан Аспарухов – вр.и.г. главен архитект на Столична община и директор на дирекция „Териториално планиране“ – НАГ

ОТНОСНО: Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 00357.5310.3 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Нови Искър, район „Нови Искър“-СО за образуване на нов УПИ I-3 „за жс“, нов УПИ II-3 „за жс“, нов УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“, план за нова улична регулация по о.т.719д(нова) – о.т.719е(нова)– о.т.719ж(нова) – о.т.719з(нова), изменение на плана за улична регулация за отпадане на загънена улица от о.т.719в - о.т.719г и придружаваща план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Вертикална планировка“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ23-ГРОО-1017/20.04.2023 г. от Стилян Иванов с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с КИ 00357.5310.3 от КККР на гр. Нови Искър, район „Нови Искър“-СО за образуване на нов УПИ I-3 „за жс“, нов УПИ II-3 „за жс“, нов УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“, план за нова улична регулация по о.т.719д(нова) – о.т.719е(нова)– о.т.719ж(нова) – о.т.719з(нова), изменение на плана за улична регулация за отпадане на загънена улица от о.т.719в - о.т.719г и придружаваща план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Вертикална планировка“.

Към заявлението са приложени: скица на имота издадена от СГКК-гр. София; документ за собственост; мотивирано предложение в графичен вид за искания ПУП и задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани от експертите в отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Първостепенна улична мрежа.

Предложението за изработване на проект на подробен устройствен план е в териториален обхват ПИ с КИ 00357.5310.3 от КККР на гр. Нови Искър и план за улична регулация за създаване на нова улица от о.т.719е до о.т.719з и изменение на плана за улична регулация за промяна на загънена улица от о.т.719в до о.т.719г, за създаване на нова улична регулация от о.т.719г(нова) до о.т.719е.

Мотивираното предложение и задание са разгледани от експертите в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № САГ23-РА53-491/31.07.2023 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена до район „Нови Искър“ с писмо изх. № САГ23-ГР00-1017-(3)/02.08.2023 г.

Върната е в НАГ с писмо № РНИ23-ТК00-155-[1]/31.08.2023 г. на главния архитект на район „Нови Искър“. Видно от писмото, заповедта е разгласена. Приложени са съобщения и констативен протокол.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-1017-[4]/18.08.2023 г. в НАГ е внесен проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 00357.5310.3 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Нови Искър за образуване на нови УПИ I-3 „за жс“, УПИ II-3 „за жс“, УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“ и план за улична регулация за създаване на нова улица от о.т.719е до о.т.719з и изменение на плана за улична регулация за промяна на загънена улица от о.т.719в до о.т.719г, за създаване на нова улична регулация от о.т.719г(нова) до о.т.719е и план-схема за вертикална планировка.

Към административната преписка са приложени: обяснителна записка; магнитен носител с цифровия модел на проекта; вносна бележка за платена такса към бюджета за одобряване на проект за ПУП; предварителни данни за налична водопроводна и канализационна мрежи и съоръжения към тях и съгласуване на проекта от „Софийска вода“ АД; съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; писмо от директора на РИОСВ-София с преценката на компетентния орган, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация за липса на съществуваща едроразмерна растителност заверена от НАГ-СО, удостоверение за вписване в регистъра на водовземните съоръжения от Басейнова дирекция „Дунавски район“ и удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастрална карта по смисъла на чл. 65 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016г.

В служебен порядък е установено съответствието на цифровия модел на проекта в част „регулация“ с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

С писмо № САГ23-ГР00-1017-(9)/12.10.2023г. на Директор дирекция „Териториално планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

С писма №РНИ22-ТКО0-52-[6]/09.08.2023 г. на Вр.И.Д. Гл. арх. на район „Нови Искър“ проектът е върнат в НАГ. Видно от писмата, възражения не са постъпили. Към писмата са приложени материали, доказващи изпълнението на процедурата по съобщаването.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и приет с решение по т. 9 от протокол № ЕС-Г-28/23.04.2023 г., със служебно предложение: Проектът да се представи в два броя на недеформируема основа, след изпълнение на служ. предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

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

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от собственика на ПИ с КИ 00357.5310.3 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Нови Искър, имот, предмет на плана, което се доказва с представените документи за собственост и скица.

Действащият подробен устройствен за улична регулация контактна на настоящата разработка е ЗРКП на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“, одобрен със заповед №РД-50-09-234/12.06.1984г. на Главен архитект на София.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда уреждане на ПИ с КИ 00357.5310.3 от КККР на гр. Нови Искър. Създават се три броя нови самостоятелни УПИ - УПИ I-3 „за жс“, УПИ II-3 „за жс“, УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“ по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, по съответните имотни граници, с изключение на частта от имота, която попада в улична регулация. С проекта се предвиждат и нови граници на имоти, а именно – тези между УПИ I и УПИ II и между УПИ II и УПИ III от кв. 117а.

Новите УПИ са с отреждане за идентификатора на поземления имот от актуалната кадастрална карта, с което се спазва разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Конкретното функционално предназначение - „за жилищно строителство“ на новите УПИ не противоречи на предвижданията на зона „Жм“ по ОУП на СО, в която имотите попадат и с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Лице (изход) към улица за новите УПИ се осигурява от предвидените с настоящия проект план за нова улична регулация по о.т.719д(нова) – о.т.719е(нова) – о.т.719ж(нова) – о.т.719з(нова).

С плана за застрояване в новообразуваните УПИ I-3 „за жс“, УПИ II-3 „за жс“, УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“ се предвижда ново нискоетажно, свободностоящо застрояване - триетажни жилищни сгради – с височина $H_{кк} < 10,0\text{м}$, което е допустимо в устройствена зона „Жм“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО ми при спазване на чл. 31 от ЗУТ.

Проектът за застрояване се одобрява при спазване на разпоредбите на чл. 31 от ЗУТ.

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ и ПУР от компетентния за това орган. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на заинтересуваните лица и 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. С плана за регулация е спазен принципа на съразмерност по чл. 6 от АПК, като се засягат основно имоти – собственост на общината и се засягат права или се създават задължения за собствениците на частни имоти само до степен, необходима за осъществяването на общественото мероприятие.

Предвидената с проекта нова улична регулация е мероприятие от публичен характер, съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС, с което се засягат поземлени имоти, собственост на физически лица, предвид което, компетентен на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС да одобри подробния устройствен план е Столичният общински съвет.


С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, заповед № СОА25-РДО9-1193/03.02.2025 г. на кмета на Столична община, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ във връзка чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-28/23.04.2023 г., т. 9, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

 Невалиден подпис

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

 Невалиден подпис

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ТЕРИТОРИАЛНО ПЛАНИРАНЕ"

Съгласували чрез АИСНАГ:
Милена Иванова /Директор дирекция „ПНО“/
арх. Димитър Токов /Началник отгел „УП“/

Изготвили чрез АИСНАГ:
арх. Наско Петков – главен експерт „УП“



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

ОТНОСНО: Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 00357.5310.3 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Нови Искър, район „Нови Искър“-СО за образуване на нов УПИ I-3 „за жс“, нов УПИ II-3 „за жс“, нов УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“, план за нова улична регулация по о.т.719д(нова) – о.т.719е(нова)– о.т.719ж(нова) – о.т.719з(нова), изменение на плана за улична регулация за отпадане на загънена улица от о.т.719в - о.т.719г и придружаваща план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Вертикална планировка“.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление Вх. № САГ23-ГРОО-1017/20.04.2023 г. от Стилян Иванов с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с КИ 00357.5310.3 от КККР на гр. Нови Искър, район „Нови Искър“-СО за образуване на нов УПИ I-3 „за жс“, нов УПИ II-3 „за жс“, нов УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“, план за нова улична регулация по о.т.719д(нова) – о.т.719е(нова)– о.т.719ж(нова) – о.т.719з(нова), изменение на плана за улична регулация за отпадане на загънена улица от о.т.719в - о.т.719г и придружаваща план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Вертикална планировка“.

Към заявлението са приложени: скица на имота издана от СГКК-гр. София; документ за собственост; мотивирано предложение в графичен вид за искания ПУП и задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани от експертите в отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Първостепенна улична мрежа.

Предложението за изработване на проект на подробен устройствен план е в териториален обхват ПИ с КИ 00357.5310.3 от КККР на гр. Нови Искър и план за улична регулация за създаване на нова улица от о.т.719е до о.т.719з и изменение

на плана за улична регулация за промяна на загънена улица от о.т.719в до о.т.719г, за създаване на нова улична регулация от о.т.719д(нова) до о.т.719е.

Мотивираното предложение и задание са разгледани от експертите в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № САГ23-РА53-491/31.07.2023 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена до район "Нови Искър" с писмо изх. № САГ23-ГРОО-1017-(3)/02.08.2023 г.

Върната е в НАГ с писмо № РНИ23-ТКОО-155-[1]/31.08.2023 г. на главния архитект на район „Нови Искър“. Видно от писмото, заповедта е разгласена. Приложени са съобщения и констативен протокол.

Със заявление вх. № САГ23-ГРОО-1017-[4]/18.08.2023 г. в НАГ е внесен проект за план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 00357.5310.3 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Нови Искър за образуване на нови УПИ I-3 „за жс“, УПИ II-3 „за жс“, УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“ и план за улична регулация за създаване на нова улица от о.т.719е до о.т.719з и изменение на плана за улична регулация за промяна на загънена улица от о.т.719в до о.т.719г, за създаване на нова улична регулация от о.т.719д(нова) до о.т.719е и план-схема за вертикална планировка.

Към административната преписка са приложени: обяснителна записка; магнитен носител с цифровия модел на проекта; вносна бележка за платена такса към бюджета за одобряване на проект за ПУП; предварителни данни за налична водопроводна и канализационна мрежи и съоръжения към тях и съгласуване на проекта от „Софийска вода“ АД; съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД; писмо от директора на РИОСВ-София с преценката на компетентния орган, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация за липса на съществуваща едроразмерна растителност заверена от НАГ-СО, удостоверение за вписване в регистъра на водовземните съоръжения от Басейнова дирекция „Дунавски район“ и удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастрална карта по смисъла на чл. 65 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016г.

В служебен порядък е установено съответствието на цифровия модел на проекта в част „регулация“ с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

С писмо № САГ23-ГРОО-1017-(9)/12.10.2023г. на Директор дирекция „Териториално планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

С писма №РНИ22-ТКОО-52-[6]/09.08.2023 г. на Вр.И.Д. Гл. арх. на район „Нови Искър“ проектът е върнат в НАГ. Видно от писмата, възражения не са постъпили. Към писмата са приложени материали, доказващи изпълнението на процедурата по съобщаването.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и приет с решение по т. 9 от протокол № ЕС-Г-28/23.04.2023 г., със служебно предложение: Проектът да се представи в два броя на недеформируема основа, след изпълнение на служ. предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

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

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от собственика на ПИ с КИ 00357.5310.3 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. Нови Искър, имот, предмет на плана, което се доказва с представените документи за собственост и скица.

Действащият подробен устройствен за улична регулация контактна на настоящата разработка е ЗРКП на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“, одобрен със заповед №РД-50-09-234/12.06.1984г. на Главен архитект на София.

Кадастралната карта е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда уреждане на ПИ с КИ 00357.5310.3 от КККР на гр. Нови Искър. Създават се три броя нови самостоятелни УПИ - УПИ I-3 „за жс“, УПИ II-3 „за жс“, УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“ по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, по съответните имотни граници, с изключение на частта от имота, която попада в улична регулация. С проекта се предвиждат и нови граници на имоти, а именно – тези между УПИ I и УПИ II и между УПИ II и УПИ III от кв. 117а.

Новите УПИ са с отреждане за идентификатора на поземления имот от актуалната кадастрална карта, с което се спазва разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Конкретното функционално предназначение - „за жилищно строителство“ на новите УПИ не противоречи на предвижданията на зона „ЖМ“ по ОУП на СО, в която имотите попадат и с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Лице (изход) към улица за новите УПИ се осигурява от предвидените с настоящия проект план за нова улична регулация по о.т.719д(нова) – о.т.719е(нова) – о.т.719ж(нова) – о.т.719з(нова).

С плана за застрояване в новообразуваните УПИ I-3 „за жс“, УПИ II-3 „за жс“, УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“ се предвижда ново нискоетажно, свободностоящо застрояване - триетажни жилищни сгради – с височина $H_{кк} < 10,0\text{м}$, което е допустимо в устройствена зона „ЖМ“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО ми при спазване на чл. 31 от ЗУТ.

Проектът за застрояване се одобрява при спазване на разпоредбите на чл. 31 от ЗУТ.

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

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ и ПУР от компетентния за това орган. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на заинтересуваните лица и 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. С плана за регулация е спазен принципа на съразмерност по

чл. 6 от АПК, като се засягат основно имоти – собственост на общината и се засягат права или се създават задължения за собствениците на частни имоти само до степен, необходима за осъществяването на общественото мероприятие.

Предвидената с проекта нова улична регулация е мероприятие от публичен характер, съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС, с което се засягат поземлени имоти, собственост на физически лица, предвид което, компетентен на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС да одобри подробния устройствен план е Столичният общински съвет.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 от ЗУТ във връзка чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 4 от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-28/23.04.2023 г., т. 9

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за ПИ с КИ ПИ с КИ 00357.5310.3 от КККР на гр.Нови Искър, район „Нови Искър“ - СО за образуване на нов УПИ I-3 „за жс“, нов УПИ II-3 „за жс“, нов УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а, м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“; план за улична регулация на нова улица по о.т.719г(нова) – о.т.719е(нова)– о.т.719ж(нова) – о.т.719з(нова), м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“ по сините и червените линии, цифри и букви, съгласно приложения проект;

2. Изменение на плана за улична регулация за отпадане на задънена улица от о.т.719в - о.т.719г по кафявите и зелените линии, цифри, букви и зачерквания, съгласно приложения проект;

3. План за застрояване за нови УПИ I-3 „за жс“, УПИ II-3 „за жс“, УПИ III-3 „за жс“ от нов кв. 117а на м. „гр. Нови Искър, кв. Гниляне“, 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 „Вертикална планировка“.

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. 5 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“, адресирани 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 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал: директор на дирекция
„Правно-нормативно обслужване“
към Направление
„Архитектура и градоустройство“

21.2.2025 г.

X Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
„ПНО“

Съгласували чрез АИСНАГ:

*арх. Стефан Аспарухов /Директор дирекция „ТП“/
арх. Димитър Токов /Началник отдел „УП“/*

Изготвили чрез АИСНАГ:

*арх. Наско Петков – главен експерт „УП“
инж. Марияна Недялкова – главен експерт „УП“
Калоян Керемидчиев – главен юрисконсулт „ПНО“*