



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

[viber://pa?uri=so\\_nag](viber://pa?uri=so_nag)

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

[СПРАВКА](#) [В](#)  
[ДЕЛОВОДСТВО](#)

20.10.2025 г.



**X** САГ22-ГР00-1406-[25]/20....  
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](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор **57011.5531.16** от КККР на с. Подгумер, образуване на нов УПИ **II-16** „за ЖС“ от нов кв. 4, м. „с. Подгумер - Стопански двор“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т. 9 до о.т. 9а, план за улична регулация от о.т. 9в (нова) - о.т. 9г (нова) - о.т. 9и (нова) до о.т. 9к (нова) и от о.т. 9и (нова) - о.т. 9е (нова) - о.т. 9ж (нова) до о.т. 9з (нова), план-схема по част ВиК и план - схема по част „Вертикално планиране“, район „Нови Искър“ СО.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

На основание на чл. 68, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет, във връзка със заповеди № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. и № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 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 проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор **57011.5531.16** от КККР на с. Подгумер, образуване на нов УПИ **II-16** „за ЖС“ от нов кв. 4, м. „с. Подгумер - Стопански двор“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т. 9 до о.т. 9а, план за улична регулация от о.т. 9в (нова) - о.т. 9г (нова) - о.т. 9и (нова) до о.т. 9к (нова) и от о.т. 9и (нова) - о.т. 9е (нова) - о.т. 9ж (нова) до о.т. 9з (нова), план-схема по

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

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план - проект за ПУР и ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план схеми „ВиК“ - 4 бр. оригинали и 2 цветни копия за архива на СОС и план -схема „Вертикално планиране“ - 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](viber://pa?uri=so_nag)

част ВиК и план – схема по част „Вертикално планиране“, район „Нови Искър“ СО.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план – проект за ПУР и ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план схеми „ВиК“ -4 бр. оригинали и 2 цветни копие за архива на СОС и план –схема „Вертикално планиране“ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-55/07.08.2025г., т. 25 от дневния ред

|                                                                                                     |                                                                                                |                                                                                                                |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <br>Доклад.docx   |                                                                                                | <br>Проект за решение.docx |    |
| 1.                                                                                                  |                                                                                                | 2.                                                                                                             | 3. |
| <br>ПУР и ПР.PDF | <br>ПРЗ.PDF | <br>ВиК.PDF                |    |
| <br>ВиК 1.PDF    | <br>ВП.PDF  |                                                                                                                |    |

4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ ЕС-Г-55/07.08.2025г.](#)

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

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=UDq-Dvr10uU=>

ВНОСИТЕЛ:

---

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

Сдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – проект за ПУР и ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план схеми „ВиК“ -4 бр. оригинали и 2 цветни копия за архива на СОС и план –схема „Вертикално планиране“ - 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

[viber://pa?uri=so\\_nag](viber://pa?uri=so_nag)

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

20.10.2025 г.

**X** АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Наско Петков – вр. И. д. Директор дирекция „ТП“  
Милена Иванова – Директор на дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Марияна Недялкова – Главен експерт „УП“  
ю.к. Калоян Керемидчиев – гл. юрисконсулт „ПНО“

---

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

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – проект за ПУР и ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план схеми „Вик“ -4 бр. оригинали и 2 цветни копия за архива на СОС и план –схема „Вертикално планиране“ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на

СОС



## 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](mailto:office@sofia-agk.com)

**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова главен архитект на Столична община  
Направление „Архитектура и градоустройство“ СО

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор **57011.5531.16** от КККР на с. Подгумер, образуване на нов УПИ **II-16** „за ЖС“ от нов кв. **4**, м. „с. Подгумер - Стопански двор“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т. **9** до о.т. **9а**, план за улична регулация от о.т. **9в** (нова) – о.т. **9г** (нова) – о.т. **9и** (нова) до о.т. **9к** (нова) и от о.т. **9и** (нова) – о.т. **9е** (нова) – о.т. **9ж** (нова) до о.т. **9з** (нова), план-схема по част ВиК и план – схема по част „Вертикално планиране“, район „Нови Искър“ СО.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1406/09.06.2022 г. от Светослав Зашев и Сашка Митева с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за застрояване (ПЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор **57011.5531.16** от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ - СО.

Към заявлението са приложени: скица с предложение за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл. **125** от ЗУТ; документ за собственост; скица на имота от СГКК-гр. София; комбинирана скица, вносна бележка за платена такса към бюджета.

С писмо № САГ22-ГР0-1406-[1]/05.07.2022г. на Началник отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да представи нова скица с предложение за ПУП- план за регулация и застрояване (ПРЗ).

Със заявление № САГ22-ГР0-1406-[2]/21.10.2022 г. в НАГ е представена нова скица с предложение за ПУП-ПРЗ.

С писма № № САГ22-ГР0-1406-[3]/18.11.2022 г. и САГ22-ГР0-1406-[5]/07.06.2023 г. на Началник отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да се представят план-схеми по чл. 108 от ЗУТ, както и необходимостта от преработка на предложението за нова улична мрежа.

Със заявления № № САГ22-ГР0-1406-[4]/30.03.2023 г. и САГ22-ГР0-1406-[6]/14.06.2023 г. в НАГ са представени план-схеми по чл. 108 и коригирана скица с предложение за ПУП - ПРЗ.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия в устройствена зона „Смесена функционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2), съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № САГ23-РА53-583/29.08.2023г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за ПУП -ПРЗ, ИПУР и ПУР и е одобрено задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1406-[7]/30.08.2023г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Нови Искър“ СО за разгласяването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Заповедта е разгласена от район „Нови Искър“ по реда на чл.124б ал.2 от ЗУТ, видно от писмо с изх. № РНИ23-ТК00-181/1/12.09.2023г., като в законоустановения срок няма постъпили жалби.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1406-[11]/13.11.2023г. е внесен проект за ПУП - ПРЗ, ИПУР и ПУР в разрешения със заповед № САГ23-РА53-583/29.08.2023г. на главния архитект на Столична община териториален обхват с искане за одобряването му.

Към внесените проект са представени: становище с изх. № 16564-10241/29.09.2023г. от РИОСВ – гр. София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбара за ОС, план за организация на движението съгласуван от СДВР – ПП с приложено положително становище от 26.10.2023г. и съгласуван от Дирекция „Управление и анализ на трафика“ СО на 28.09.2023г., съгласуван проект на 29.09.2023г. и становище от 28.09.2023г. от „ЕРМ Запад“ ЕАД, съгласуван проект от “Софийска вода” АД на 02.10.2023г., експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от отдел „ВД“ на НАГ СО на 10.10.2023г., съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО с приложено становище по чл. 22, ал. 3 от ЗУЗСО „да не се засяга съществуващата растителност“, удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастрална карта по смисъла на чл. 65 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016г.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1406-[14]/26.01.2024г. проектът е изпратен в район „Нови Искър“ СО за провеждане на процедурите по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересуваните лица.

Съгласно писмо с вх. № САГ22-ГР00-1406-[15]/23.04.2024г. на гл. архитект на район „Нови Искър“ СО, проектът е съобщен на заинтересованите лица, като срещу проекта е постъпило едно възражение. С възражението се изразява несъгласие с проекта за ПУП – ПУР за нова улица от о.т. 9и до о.т. 9к, с мотивите, че с процедирането на същата се отнема значителна площ от собствения на възразителката имот, който е застрашен от падане на изискуемите размери за площ по чл. 19, ал. 1 от ЗУТ. Направено е предложение, внесенят проект да се преработи, като новопредвидената улична регулация да се измести на север през ПИ с идентификатори 57011.5531.14, 57011.5531.15 и 57011.5531.16 по КККР.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ съгласно протокол № ЕС-Г-42/25.06.2024 г., т. 9 от дневния ред, като внесеното възражение е уважено чстично като са отправени служебни предложения за коригиране на проекта, поискано е съгласуване на план – схемите по част „ВиК“ с Басейнова Дирекция „Дунавски район“.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1406-[17]/07.08.2024г. е внесен коригиран проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР и ПУР в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1406-[18]/11.09.2024г. проектът е изпратен повторно в район „Нови Искър“ СО за провеждане на процедури по съобщаването му на основание чл. 128, ал. 3 и ал. 11 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1406-[19]/12.09.2024г. е представено положително становище от Басейнова Дирекция „Дунавски район“ с изх. № СКЗЗВ-02-227-(1)/03.09.2024г.

Видно от писмо с № САГ22-ГР00-1406-[20]/23.12.2024 г. на район „Нови Искър“ СО и представените към него документи /доказателства удостоверяващи съобщаването/, преработеният проект за ПУП е съобщен редовно на заинтересованите лица, като срещу проекта са постъпили две възражения от собственика на ПИ с идентификатор 57011.5531.340 по КККР и от собственика на ПИ с идентификатор 57011.5531.341 по КККР. В същите се възражава срещу проекта за ПУП, без да са посочени конкретни мотиви за това. Изразени са мнения, че трябва да се изготви регулационен план за целия квартал.

Представени са план – схеми по част „Вертикално планиране“.

Проектът и внесените възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол № ЕС-Г-55/07.08.2025г., т. 25 от дневния ред внесените възражения не са уважени, тъй като същите не са по законосъобразността на предложения проект и не са конкретни. Предложено е да се издаде административен акт за одобряване.

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

Искането за одобряване на изработения проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР, ПУР, план-схеми по част „ВиК“ и план – схема по част „Вертикално

планиране" 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 идентификатор 57011.5531.16 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър" - СО, което се доказва с представения документ за собственост и скица.

Действащият план за улична регулация, контактен на разработката, е одобрен със заповед РД-09-50-822/13.07.2007 г. на Главен архитект на София, ПРЗ на м. "с. Подгумер- стопански двор".

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-9/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за план за регулация се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатор 57011.5531.16 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър" - СО. Създава се нов самостоятелен УПИ II-16 „за ЖС" от нов кв. 4 на м. "с. Подгумер" по реда на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, като вътрешните регулационни линии на новия УПИ са съвместени със съответните имотни граници на ПИ с идентификатор 57011.5531.16, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация.

Новообразуваният УПИ е отреден за поземления имот от актуалната кадастрална карта, с което се спазва чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С оглед осигуряване на необходимия транспортен достъп и лице към улица за бъдещия УПИ, с настоящата разработка се предвижда нова улица о.т. 9в (нова) – о.т. 9г (нова) – о.т. 9и (нова) до о.т. 9к (нова). Новата улица е обвързана с действащ план за улична регулация между о.т.9 – о.т.9а от плана на м. „Подгумер – стопански двор". Проектното решение по настоящото производство предлага и нова улица от о.т. 9и (нова) – о.т. 9е (нова) – о.т. 9ж (нова) до о.т. 9з (нова).

Лицето (изход) към улица се осигурява по действащата, изменената и новопредвидената улична регулация.

Предвид горното за разрешаване изработването на ПУП - ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване в новия УПИ се предвижда свободностояща, нискоетажна жилищна сграда на три етажа с височина – Кк до 10м. и изгребна яма.

Проектът за ПЗ е изработен при спазване нормите на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ по отношение на изискването за разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни линии, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение разстоянието между сгради в съседни УПИ през страничните регулационни граници и дълбочината на основното застрояване, чл. 32 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през улица и през дъно на УПИ и чл. 47, ал. 2 от ЗУТ относно спазване на изискванията за разстояние за изгребната яма.

Съгласно ОУП на СО имотът попада в устройствена зона „Смесена функционална зона предимно за околорадския район" (Смф2), съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 40%; максимален коефициент на

интензивност (Кинт) 1,2; минимална озеленена площ 40% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предназначението на новия УПИ е „за жилищно строителство“, което е допустимо в устройствена зона „Смф2“, в която имотът попада.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО. Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ. Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

Предвидената с проекта нова уличната 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 Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, 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. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-55/07.08.2025г., т. 25 от дневния ред предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:



Невалиден подпис

**X** АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

гл. юрк. Милена Иванова – Директор дирекция „ПНО“  
арх. Наско Петков – Вр.и.д. Директор Дирекция „ТП“

Изготвили:

инж. Марияна Недялкова /Главен експерт в отдел „УП“/  
Калоян Керемидчиев /главен юрисконсулт 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 проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 57011.5531.16 от КККР на с. Подгумер, образуване на нов УПИ II-16 „за ЖС“ от нов кв. 4, м. „с. Подгумер - Стопански двор“, изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т. 9 до о.т. 9а, план за улична регулация от о.т. 9в (нова) - о.т. 9г (нова) - о.т. 9и (нова) до о.т. 9к (нова) и от о.т. 9и (нова) - о.т. 9е (нова) - о.т. 9ж (нова) до о.т. 9з (нова), план-схеми по част „ВиК“ и план - схема по част „Вертикално планиране“, район „Нови Искър“ СО.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1406/09.06.2022 г. от Светослав Зашев и Сашка Митева с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за застрояване (ПЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 57011.5531.16 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ - СО.

Към заявлението са приложени: скица с предложение за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ; документ за собственост; скица на имота от СГКК-гр. София; комбинирана скица, вносна бележка за платена такса към бюджета.

С писмо № САГ22-ГР0-1406-[1]/05.07.2022г. на Началник отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да представи нова скица с предложение за ПУП- план за регулация и застрояване (ПРЗ).

Със заявление № САГ22-ГР0-1406-[2]/21.10.2022 г. в НАГ е представена нова скица с предложение за ПУП-ПРЗ.

С писма № № САГ22-ГР0-1406-[3]/18.11.2022 г. и САГ22-ГР0-1406-[5]/07.06.2023 г. на Началник отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да се представят план-схеми по чл. 108 от ЗУТ, както и необходимостта от преработка на предложението за нова улична мрежа.

Със заявления № № САГ22-ГР0-1406-[4]/30.03.2023 г. и САГ22-ГР0-1406-[6]/14.06.2023 г. в НАГ са представени план-схеми по чл. 108 и коригирана скица с предложение за ПУП - ПРЗ.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия в устройствена зона „Смесена функционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2), съгласно т. 14 от

Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Със заповед № САГ23-РА53-583/29.08.2023г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за ПУП –ПРЗ, ИПУР и ПУР и е одобрено задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1406-[7]/30.08.2023г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Нови Искър“ СО за разгласяването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Заповедта е разгласена от район „Нови Искър“ по реда на чл.124б ал.2 от ЗУТ, видно от писмо с изх. № РНИ23-ТК00-181/1/12.09.2023г., като в законоустановения срок няма постъпили жалби.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1406-[11]/13.11.2023г. е внесен проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР и ПУР в разрешения със заповед № САГ23-РА53-583/29.08.2023г. на главния архитект на Столична община териториален обхват с искане за одобряването му.

Към внесените проект са представени: становище с изх. № 16564-10241/29.09.2023г. от РИОСВ – гр. София, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава II от Наредбата за ОС, план за организация на движението съгласуван от СДВР – ПП с приложено положително становище от 26.10.2023г. и съгласуван от Дирекция „Управление и анализ на трафика“ СО на 28.09.2023г., съгласуван проект на 29.09.2023г. и становище от 28.09.2023г. от „ЕРМ Запад“ ЕАД, съгласуван проект от „Софийска вода“ АД на 02.10.2023г., експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от отдел „БД“ на НАГ СО на 10.10.2023г., съгласно чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО с приложено становище по чл. 22, ал. 3 от ЗУЗСО „да не се засяга съществуващата растителност“, удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастрална карта по смисъла на чл. 65 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016г.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1406-[14]/26.01.2024г. проектът е изпратен в район „Нови Искър“ СО за провеждане на процедурите по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересуваните лица.

Съгласно писмо с вх. № САГ22-ГР00-1406-[15]/23.04.2024г. на гл. архитект на район „Нови Искър“ СО, проектът е съобщен на заинтересуваните лица, като срещу проекта е постъпило едно възражение. С възражението се изразява несъгласие с проекта за ПУП – ПУР за нова улица от о.т. 9и до о.т. 9к, с мотивите, че с процедирането на същата се отнема значителна площ от собствения на възразителката имот, който е застрашен от падане на изискуемите размери за площ по чл. 19, ал. 1 от ЗУТ. Направено е предложение, внесените проект да се преработи, като новопредвидената улична регулация да се измести на север през ПИ с идентификатори 57011.5531.14, 57011.5531.15 и 57011.5531.16 по КKKP.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ съгласно протокол № ЕС-Г-42/25.06.2024 г., т. 9 от дневния ред, като внесеното възражение е уважено частично като са отправени служебни предложения за коригиране на проекта, поискано е съгласуване на план – схемите по част „ВиК“ с Басейнова Дирекция „Дунавски район“.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1406-[17]/07.08.2024г. е внесен коригиран проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР и ПУР в изпълнение на служебните предложения на ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-1406-[18]/11.09.2024г. проектът е изпратен повторно в район „Нови Искър“ СО за провеждане на процедури по съобщаването му на основание чл. 128, ал. 3 и ал. 11 от ЗУТ.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1406-[19]/12.09.2024г. е представено положително становище от Басейнова Дирекция „Дунавски район“ с изх. № СКЗЗВ-02-227-(1)/03.09.2024г.

Видно от писмо с № САГ22-ГР00-1406-[20]/23.12.2024 г. на район „Нови Искър“ СО и представените към него документи /доказателства удостоверяващи съобщаването/, преработеният проект за ПУП е съобщен редовно на заинтересованите лица, като срещу проекта са постъпили две възражения от собственика на ПИ с идентификатор 57011.5531.340 по КККР и от собственика на ПИ с идентификатор 57011.5531.341 по КККР. В същите се възражава срещу проекта за ПУП, без да са посочени конкретни мотиви за това. Изразени са мнения, че трябва да се изготви регулационен план за целия квартал.

Представени са план – схеми по част „Вертикално планиране“.

Проектът и внесените възражения са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол № ЕС-Г-55/07.08.2025г., т. 25 от дневния ред внесените възражения не са уважени, тъй като същите не са по законосъобразността на предложения проект и не са конкретни. Предложено е да се издаде административен акт за одобряване.

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

Искането за одобряване на изработения проект за ПУП – ПРЗ, ИПУР, ПУР, план-схеми по част „ВиК“ и план – схема по част „Вертикално планиране“ 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 идентификатор 57011.5531.16 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ - СО, което се доказва с представените документ за собственост и скица.

Действащият план за улична регулация, контактен на разработката, е одобрен със заповед РД-09-50-822/13.07.2007 г. на Главен архитект на София, ПРЗ на м. „с. Подгумер- стопански двор“.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-9/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за план за регулация се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатор 57011.5531.16 от КККР на с. Подгумер, район „Нови Искър“ - СО. Създава се нов самостоятелен УПИ II-16 „за ЖС“ от нов кв. 4 на м. „с. Подгумер“ по реда на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, като вътрешните регулационни линии на новия УПИ са съвместени със съответните имотни граници на ПИ с идентификатор 57011.5531.16, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация.

Новообразуваният УПИ е отреден за поземления имот от актуалната кадастрална карта, с което се спазва чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С оглед осигуряване на необходимия транспортен достъп и лице към улица за бъдещия УПИ, с настоящата разработка се предвижда нова улица о.т. 9в (нова) – о.т. 9г (нова) – о.т. 9и (нова) до о.т. 9к (нова). Новата улица е обвързана с действащ план за улична регулация между о.т.9 – о.т.9а от плана на м. „Подгумер – стопански двор“. Проектното решение по настоящото производство предлага и нова улица от о.т. 9и (нова) – о.т. 9е (нова) – о.т. 9ж (нова) до о.т. 9з (нова).

Лицето (изход) към улица се осигурява по действащата, изменената и новопредвидената улична регулация.

Предвид горното за разрешаване изработването на ПУП - ИПУР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ и чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване в новия УПИ се предвижда свободностояща, нискоетажна жилищна сграда на три етажа с височина – Кк до 10м. и изгребна яма.

Проектът за ПЗ е изработен при спазване нормите на чл. 31, ал. 1 от ЗУТ по отношение на изискващото се разстояние от основното застрояване до вътрешните регулационни линии, чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение разстоянието между сгради в съседни УПИ през страничните регулационни граници и дълбочината на основното застрояване, чл. 32 от ЗУТ за разстоянието между сградите на основното застрояване през улица и през дъно на УПИ и чл. 47, ал. 2 от ЗУТ относно спазване на изискванията за разстояние за изгрената яма.

Съгласно ОУП на СО имотът попада в устройствена зона „Смесена функционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2), съгласно т. 14 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,2; минимална озеленена площ 40% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Предназначението на новия УПИ е „за жилищно строителство“, което е допустимо в устройствена зона „Смф2“, в която имотът попада.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО. Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, разгледан е и е приет от ОЕСУТ. Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

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

Предвидената с проекта нова уличната 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.

**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, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, 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. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, чл. 32 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, устройствена категория по т. 14 от Приложението към

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

### ОДОБРЯВА

1. Проект за план за регулация за поземлен имот с идентификатор 57011.5531.16 от КККР на с. Подгумер, образуване на нов УПИ II-16 „за ЖС“ от нов кв. 4 и план за улична регулация за нова улица о.т. 9в (нова) – о.т. 9г (нова) – о.т. 9и (нова) до о.т. 9к (нова) и нова улица от о.т. 9и (нова) – о.т. 9е (нова) – о.т. 9ж (нова) до о.т. 9з (нова), м. „с. Подгумер - Стопански двор“ район „Нови Искър“ СО по червените и сини линии, текст, цифри и букви, съгласно приложения проект;

2. Проект за изменение на план за улична регулация между о.т. 9 до о.т. 9а, м. „с. Подгумер - Стопански двор“ район „Нови Искър“ СО по зелените и кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект;

3. Проект за план за застрояване на нов УПИ II-16 „за ЖС“ от нов кв. 4, м. „с. Подгумер - Стопански двор“, район „Нови Искър“ СО, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между сгради, включително през улица;

4. План – схеми по част „ВиК“;

5. План – схема по част „Вертикално планиране“.

*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](http://sofia-agk.com)) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица 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“ СО, 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 № .. от ....2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Директор на дирекция  
„Правно-нормативно  
обслужване“  
Направление  
„Архитектура  
градоустройство“

към  
и



Невалиден подпис

X

Милена Иванова

---

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Наско Петков-вр. И. д. Директор дирекция „ТП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. М. Недялкова - Главен експерт в отдел „УП“

гл.юрк. К. Керемидчиев - Дирекция „ПНО“