



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

### РЕШЕНИЕ № 609

на Столичния общински съвет

от 23.09.2021 година

За одобряване на изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на урегулиран поземлен имот (УПИ) XVII-123 от кв.74, м. „с.Чепинци“ за създаване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) XVI-123-за жилищно строителство" и XVII-123-„за жилищно строителство" от кв.74 и нова задънена улица по о.т.48а - о.т.48б, м."с.Чепинци", район „Нови Искър" в обхвата на ПИ с КИ 80409.5993.123 по КККР.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ16-ГР00-3724/30.11.2016 година от Кремена Маркова, Красимир Марков и Цветанка Маркова с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на плана за регулация, план за застрояване и изменение на улична регулация в обхвата на урегулиран поземлен имот (УПИ) XVII-123 от кв.74 по плана на с.Чепинци, район „Нови Искър"- Столична община, ПИ с КИ 80409.5993.123 по КККР.

Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за исканото изменение на ПУП; документ за собственост; скица на поземления имот от СГКК-гр.София; комбинирана скица по смисъла на чл.16, ал.3 от ЗКИР, съвместяваща действащия ПР и актуалната кадастрална карта.

Мотивираното предложение е разгледано от експертите по различните специалности в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № РА50-298/09.05.2017 год. на Главния архитект на СО.

Заповедта е изпратена в район „Нови Искър" с писмо на началник отдел „Устройствено планиране" изх. № САГ16-ГР00-3724-[1]/12.05.2017 година.

Видно от писмо на главния архитект на район „Нови Искър" изх. № РНИ17-ТК00-107-[1]/29.05.2017 година, заповедта е разгласена.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-3724-[8]/27.04.2018 г. в НАГ е внесен за одобряване проект за изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ XVII-123 от кв.74 на м.“с.Чепинци“, Район „Нови Искър“, ПИ с идентификатор 80409.5993.123 от КККР на с.Чепинци, с цел разделянето му и обособяването на нови УПИ XVI-123-„за жилищно строителство“ и УПИ XVII-123-за жилищно строителство“.

Проектът е комплектован с обяснителна записка; документ за собственост; скица за имота издадена от СГКК - гр. София; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР; копия на одобрения на 23.04.2015 г. проект-заснемане на съществуваща в УПИ жилищна сграда. Представено е заверено на 22.02.2018 г. от НАГ експертно становище и заснемане на съществуваща дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, изходни данни от „Софийска вода“ АД с изх. № ТУ-3242/09.08.2017 г.; съгласуван ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 18.08.2017 г.; удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР №25-98010/13.11.2017г. и удостоверение за пълна проектантска правоспособност на проектанти инж. Р.Николов и арх. Г.Цветков.

Със заявление № САГ16-ГР00-3724-[9] от 17.07.2018 г. за внасяне на допълнителни документи е представен коригиран проект с показана промяна на уличното платно.

Изпълнени са изискванията на отделите на направление „Архитектура и градоустройство“ и с писмо № САГ16-ГР00-3724-[10]/05.10.2018 г. проектът е изпратен до район „Нови Искър“ за съобщаване на заинтересуваните лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

С писмо № РНИ18-ТК00-173-[2]/01.11.2018 г. главният архитект на Район „Нови Искър“ уведомява НАГ, че е извършено съобщаването на проекта и в законоустановения срок не са постъпили възражения. Към писмото са приложени разписан лист и документи по извършената процедура.

Проектът и административната преписка в цялост са предоставени за разглеждане в отдел „ПНО“ при НАГ преди доклада в ОЕСУТ. Направена е забележка цифровият модел на проекта за ИПР да се провери по отношение на съответствието му с базата данни на плановете за регулация, съхранявани и поддържани от СО.

Проверката е извършена и съответствието е установено.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-12/19.02.2019 г., т.9 от дневния ред е приет с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от Кремена Маркова, Красимир Марков и Цветанка Маркова - заинтересувани лица по смисъла

на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, съгласно представените документи за собственост и скици.

Планът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-10/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазена разпоредбата на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

С проекта за изменение на плана за регулация на УПИ XVII-123 от кв.74 имотът се разделя и се създават два нови УПИ XVI-123-„за жилищно строителство" и УПИ XVII-123-за жилищно строителство" за ПИ с КИ 80409.5993.123 по КККР.

Предвиденото функционално предназначение на новите УПИ е „за жилищно строителство", което е в съответствие със зона „Жм", в която имотите попадат по ОУП на СО.

С горното се спазват изискванията на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Основание за ИПР е разпоредбата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ по отношение на предвиденото функционално предназначение „за жилищно строителство" в новите УПИ, както и относно разделянето на УПИ XVII на два нови УПИ.

Транспортният достъп и лице към улична регулация по смисъла на чл.14, ал.4 от ЗУТ се осигурява от действащия ПУР от плана на с.„Чепинци“, одобрен със заповед № РД-50-09-128/04.07.1991 година на Главния архитект на София, както и от предвидената с този проект нова задънена улица по о.т.48а - о.т.48б и ИПУР за улица между о.т.46 - о.т.48, за което е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

С проекта са спазени нормите и изискванията на чл.19, ал.1, т.4 от ЗУТ и на чл.81, ал.1, изр.1 и ал.3 от ЗУТ.

С проекта за изменение на плана за застрояване се цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на СО.

Видно от проекта за ИПРЗ и приложената към него обяснителна записка в кв.74, в нов УПИ XVI-123-за жилищно строителство" се предвижда изграждането на жилищна сграда, предвидена като свободно застрояване и указана като ниско застрояване - на два етажа (+2) с височина до 10,0 м.

Основание за ИПЗ е разпоредбата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ.

В нов УПИ XVII-123-за жилищно строителство" с плана се потвърждава законно изградена в УПИ жилищната сграда - свободно ниско застрояване (+2).

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

По ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2 009 г. на Министерски съвет имота, предмет на плана попада в устройствена зона „Жм“.

Предвиденото застрояване в така указаната устройствена зона, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.4 е съобразено с максимално допустимите устройствени показатели.

Предвид горното е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

С настоящият проект за кв.74, нови УПИ XVI-123- за жилищно строителство" и УПИ XVII-123- „за жилищно строителство“ застрояването се предвижда на изискуемите разстояния до страничните регулационни граници с жилищно предназначение.

С проекта се спазват изискванията на чл.31, ал.1 и ал.4 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ и между сградите и чл.32 от ЗУТ.

Дълбочината на основното застрояване е съобразена с предписанията на чл.29, т.2 във връзка с чл.31, ал.5 от ЗУТ.

С оглед на горното с проекта за ПУП не се допускат намалени разстояния към вътрешнорегулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Паркирането е осигурено в границите на имота, с което е спазено изискването на чл.43, ал.1 от ЗУТ.

Проектното решение е изчертано в съответствие с изискванията на Наредба № 8/2001 год. на МРРБ за ОСУП.

По административната преписка са представени изискуемите съгласувания и изходни данни от „Софийска вода" АД с изх. № ТУ- 3242/09.08.2017 год.; съгласуван ПУП с „ЧЕЗ-Разпределение, България" АД от 18.08.2017 год.; удостоверение по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-02-5/15.12.2016 година за ССПКККР с № 25-98010/13.11.2017 година Представено е заверено на 22.02.2018 година от НАГ експертно становище на съществуваща дървесна растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

За проекта е установена съответствие с базата данни на регулационните планове, поддържана от СО.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено изработването на проект за ИПРЗ от компетентния затова орган, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и 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.

Предвид факта, че с проекта се предвижда мероприятие на публичната собственост, а именно задънена улица по о.т.48а - о.т.48б, попадаща в имоти, собственост на физически лица и съответно са необходими мероприятия по отчуждаване на имоти, то на основания чл.21, ал.7 във връзка с ал.1 от ЗОС във връзка с §80 от ПЗР на ЗИДЗУТ компетентен да одобри настоящия проект е Столичен общински съвет.

На основание чл.81, ал.4 от ЗУТ /ред., ДВ, бр.82 от 2012 г./ „Отчуждаванията за прокарване на нова задънена улица в урегулирана територия по искане на собственици на поземлени имоти са за тяхна сметка.“.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.7 във връзка с ал.1 от ЗОС, във връзка с §80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, §124 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.6 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4, и ал.5 от ЗУТ, чл.32 от ЗУТ, чл.81, ал.1, изр. първо, ал.3 и ал. 4 от ЗУТ, чл.19, ал.1, т.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, чл.43, ал.1 от ЗУТ, чл.19, ал.4 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-12/19.02.2019 г., т.9

## **С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

### **Р Е Ш И :**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. Изменение на плана за регулация на УПИ XVII-123 от кв.74 на м."с.Чепинци", район „Нови Искър" за създаване на нови УПИ XVI-123-„за жилищно строителство" и УПИ XVII-123-„за жилищно строителство" в обхвата на ПИ с КИ 80409.5993.123 по КККР; промяна профила на улична регулация между о.т.46 - о.т.48 за отваряне на нова задънена улица по о.т.48а - 48б по кафявите и зелените линии, цифри, букви, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за застрояване на м. „с. Чепинци", кв. 74 за нови УПИ XVI-123-„за жилищно строителство" и УПИ XVII-123-„за жилищно строителство", 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 плана, в информационната система на кадастралните и регулационните планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ [sofia-agk.com] на основание чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Решението да се съобщи по реда на чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл.215, ал.4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в район „Нови Искър“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 23.09.2021 г., Протокол № 39, точка 8 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-6559/12.07.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Георги Георгиев*