



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

## РЕШЕНИЕ № 154

на Столичния общински съвет

от 25.04.2024 година

За одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 80409.5826.17 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Чепинци за образуване на нов УПИ III-17-„за жилищно строителство“ от кв.10ба; план за улична регулация (ПУР) за нова улица по о.т.154л - о.т.5д (нова) - о.т.5г (нова) - о.т.5в (нова) - о.т.5б (нова); изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отпадане на улична регулация по о.т.276а - о.т.5а - о.т.5б (нова), м. „с.Чепинци“, Район „Нови Искър“ - СО.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-2744/15.11.2022 г. от Цветомира Дочовска с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за поземлен имот с кадастрален идентификатор 80409.5826.17 от кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: скица предложение (мотивирано предложение в графичен вид) за искания ПУП; платежно нареждане; задание за проектиране по смисъла на чл.125 от ЗУТ; скица от СГКК-гр.София за ПИ с КИ 80409.5826.17; документ за собственост.

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

Предложението за изработване на проект на подробен устройствен план е в териториален обхват на ПИ с КИ 80409.5826.17 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“ - СО и нова улична регулация в достатъчен обхват за осигуряване на лице/изход към улица за новия УПИ и до обвързване с действащ ПУР.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите при НАГ, които са представили съответните становища и предписанията към проекта за ПУП.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № САГ22-РА53-323/21.11.2022 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение в район „Нови Искър“ с писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ № САГ22-ГР00-2744-[1]/29.12.2022 г.

Видно от писмо № РНИ23-ТК00-3-(1)/11.01.2023 г. на заместник-кмет на район "Нови Искър" заповедта е разгласена.

Със заявление № САГ22-ГР00-2744-[5]/01.02.2023г. в НАГ е внесен проект за ПУП - ПРЗ на ПИ с КИ 80409.5826.17 от КККР на с.Чепинци за създаване на нов УПИ III-17-„за жилищно строителство" от кв.116а; ПУР за нова улица по о.т.154л - о.т.5д (нова) - о.т.5г (нова) - о.т.5в (нова) - о.т.5б (нова); ИПУР за отпадане на улица по о.т.276а - о.т.5а - о.т.5б (нова), м. „с.Чепинци", район „Нови Искър“ - СО.

Към заявлението са приложени: изходни данни и съгласувателна документация, а именно: предварителни данни за наличната водопроводна мрежа и съгласуване на проекта за ПУП от „Софийска вода“ АД с № ТУ-76/05.01.2023 г.; съгласуване на проекта за ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България" АД от 27.01.2023 г. и становище № 1204919264/27.01.2023 г.; удостоверение от СГКК-гр. София, съгласно чл.65, ал.5 от Наредбата за ССПККР № 25-46208-09.02.2023 г., видно от което службата приема проекта за изменение на КККР и съгласува проекта за ПУП; писмо от директора на РИОСВ-гр. София № 1735-2215/09.03.2022 г. с преценката на компетентния орган, че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава втора от наредбата за ОС; декларация от правоспособен ландшафтен архитект за отсъствието на едроразмерна растителност, заверена по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО от НАГ-СО на 27.01.2023 г.

Проектът и приложената съгласувателна документация са разгледани от експертите по различните специалности в отделите на НАГ.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2744-[6]/14.02.2023 г. на директора на дирекция „Териториално планиране“ проектът за ПУП е изпратен в район „Нови Искър“ за съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите лица.

Проектът е върнат в НАГ с писмо изх. № РНИ23-ТК00-3-(15)/05.06.2023 г. на главния архитект на район „Нови Искър". Видно от съдържанието на същото е постъпило едно възражение. Приложени са: проект за ПУП в оригинал; писмени съобщения с обратни разписки; разписан лист; констативни протоколи.

С писмо изх. № САГ22-ГР00-2744-[8]/14.06.2023 г. на директор на дирекция „Териториално планиране" проектът е изпратен в район „Нови Искър" за допълнително съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите лица.

Проектът е върнат в НАГ с писмо изх. № РНИ23-ТК00-3-(17)/23.06.2023 г. на главния архитект на район „Нови Искър". Приложени са:

проект за ПУП в оригинал; възражение; писмено съобщение; констативен протокол.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по т.7 от протокол № ЕС-Г-63/15.08.2023 г. проектът е приет, като след изпълнение на служебно предложение се предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

По възражение № РНИ23-ТК00-3(14)/04.05.2023 год. от собственика на ПИ с КИ 80409.5816.70 - срещу новата улична регулация - не се уважава - проектът е съобразен с чл.108, ал.5 от ЗУТ, тъй като е спазен принципът 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.

Представеният проект е изработен съгласно нормите и изискванията за графичното оформяне на проектите за ПУП-ПРЗ.

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

Искането за одобряване на проект за ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно - от собственика на ПИ с КИ 80409.5826.17 от КККР на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО, което се доказва с представените документ за собственост и скица за имота от СГКК-гр.София.

Проектът за ПУП 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 спазено изискването на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Действащата улична регулация, с която настоящата разработка се обвързва, е одобрена със заповед № РД-09-50-386/27.05.2014 г. на главния архитект на Столична община относно о.т.154л и заповед № РД-09-50-128/04.07.1991 г. на главния архитект на София относно улица по о.т.276а - о.т.5а - о.т.5.

С проекта за ПУП-ПР се урегулира поземленият имот като се образува нов УПИ III-17-„за жилищно строителство" от кв.106а на м. „с.Чепинци“ по реда на чл.17, ал.1 от ЗУТ.

За осигуряване на транспортен достъп и изход (лице) към улица за новия УПИ III от нов кв.106а с настоящия проект за ПР се предвижда отварянето на нова улица по о.т.154л - о.т.5д (нова) - о.т.5г (нова) - о.т.5в (нова) - о.т.5б (нова), с което се спазва изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ. Отпада улична регулация по о.т.276а - о.т.5а - о.т.5б (нова).

С плана за застрояване за новосъздадени УПИ е предвидено изграждане на свободностоящо нискоетажно застрояване - жилищни сгради на три етажа с височина Нк.к.≤10.0 м., при спазване на максимално допустимите показатели съгласно действащия ОУП на СО за устройствена зона „Жм“ и приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.4.

Проектът се одобрява при спазване нормите на чл.31, ал.1, ал.4, ал.5 и чл.32 от ЗУТ.

Предвид горното, с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улици и дъно.

По действащия ОУП на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), в която, съгласно т.4 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на новите УПИ „за жилищно строителство“. Показателите в матриците към графичната част на плана отговарят на нормативите по ОУП на СО.

Предвид горното, проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта-сезиране на административния орган от заинтересованото лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПУР от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията от заповедта за разрешаване на устройствената процедура. 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.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

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.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобряват обекти на публичната общинска собственост, а именно: нова улица по о.т.154л - о.т.5д (нова) - о.т.5г (нова) - о.т.5в (нова) - о.т.5б (нова), с което се засягат имоти, собственост на физически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл.21, ал.7 от ЗОС 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 ал.7 от Закона за общинската собственост; чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2, чл. 17, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1

и ал. 2 от ЗУТ, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г- 63/15.08.2023 г., т. 7

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация за ПИ с КИ 80409.5826.17 от КККР на с.Чепинци за създаване на нов УПИ III-17-„за жилищно строителство“ от кв.116а, м. „с.Чепинци“, Район „Нови Искър“-СО и нова улица по о.т.154л - о.т.5д (нова) - о.т.5г (нова) - о.т.5в (нова) - о.т.5б (нова) по червените и сините линии, цифри и букви, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация за отпадане на улица по о.т.276а - о.т.5а - о.т.5б (нова) по кафявите и зелените линии, цифри, букви и зачерквания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване за нов УПИ III-17-„за жилищно строителство“ от кв.116а, м. „с.Чепинци“, Район „Нови Искър“-СО, 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 и дъно.

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 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 25.04.2024 г., Протокол № 9, точка 25 от дневния ред,

по доклад № СОА24-ВК66-3209/11.04.2024 година и е подпечатано с  
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Цветомир Петров*