



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 288

на Столичния общински съвет

от 27.06.2024 година

За одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 80409.5834.6 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО, за образуване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) IV-б-„за жилищно строителство“ и УПИ V-б-„за жилищно строителство“ от кв. 110а; план за улична регулация (ПУР) за нова улица по о.т.120-о.т. 261б - о.т.261в (нова) - о.т. 261г (нова) - о.т. 261д (нова) - о.т. 261е (нова) - о.т. 261ж (нова) - о.т. 261з (нова); изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отпадане на улица по о.т.120 - о.т.121 и за отпадане на улица по о.т.261б - о.т.261а; план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части „ВиК“ и „Вертикално планиране“; м. „с.Чепинци“, район „Нови Искър“-СО.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-2239/17.10.2018 г. от Кирил Георгиев с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с.Чепинци, Район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за искания ПУП-ПРЗ; задание за проектиране, отговарящо на условията на чл.125 от ЗУТ; документ за собственост на имота; скица на имота от СГКК-гр. София; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР за пълна или частична идентичност между актуалната кадастрална карта и картата на възстановена собственост по ЗОЗЗ; удостоверение за наследници.

С писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ № САГ18-ГР00-2239-[1]/29.05.2019 на заявителя е указано, че следва да представи ново мотивирано предложение, с което да се докаже транспортната връзка на новопроектираната улица с определен по ОУП терен за транспортна инфраструктура, който свързва ул. „Освободителна“ с ул. „Околовръстен път“.

Преработено мотивирано предложение е внесено в НАГ със заявление № САГ18-ГР00-2239-[2]/04.07.2019 г.

Новото мотивирано предложение е разгледано от отдел „Благоустройствени дейности-Комуникации и транспорт" (БД-КТ), който изразява становище, че същото не е съобразено с изискванията на чл.81 от ЗУТ.

За горното заявителят е уведомен с писмо изх. № САГ18-ГР00-2239-[3]/27.09.2019 г. на директора на дирекция „Териториално планиране".

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2239-[4]/28.11.2019 г. в НАГ е внесено мотивирано предложение, което е съгласувано от отдел БД-КТ при НАГ.

Отдел „Устройствено планиране" е удостоверил, че разработката попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застояване" (Жм), съгласно т.4 и „Терени за транспортна инфраструктура" (Тти), съгласно т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Устройствената процедура е разрешена със заповед на главния архитект на Столична община (СО) № РА50-510/29.07.2021г.

С писмо на началника на отдел „Устройствено планиране" № САГ18-ГР00-2239-[5]/04.08.2021г. заповедта е изпратена в район „Нови Искър" за разгласяването ѝ по реда на чл.124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо № РНИ21-ТК00-103-(1)/29.10.2021 г. на заместник-кмет на район "Нови Искър" са приложени доказателства (съобщение и протоколи) за изпълнение на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление № САГ18-ГР00-2239-[7]/24.01.2022 г. в НАГ е внесен за одобряване проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с.Чепинци, район „Нови Искър"-СО, ПУР за нова улица по о.т.261б - о.т.261в (нова) - о.т. 261г (нова) - о.т. 261д (нова) - о.т. 261е (нова) - о.т. 261ж (нова) - о.т. 261з (нова) и ИПУР за отпадане на улица по о.т.261б - о.т.261а.

Към заявлението са приложени: план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „ВиК" и положително становище от „Софийска вода" АД под № ТУ-6745/12.01.2022 год.; предварителни данни за наличните „ВиК" мрежи и съоръжения към тях от „Софийска вода" АД и съгласуване на проекта за ПУП под № ТУ-5586/20.10.2021 г.; план-схема по част „Вертикално планиране"; съгласуване на проекта за ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България" АД от 27.10.2021 година, неразделна част от становище №1204353585/05.11.2021 г.; писмо № 20042-11320/29.11.2021 г. от директора на РИОСВ-гр.София 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

относно отсъствието на едроразмерна растителност в обхвата на разработката, заверена по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО на 22.11.2021 г. от НАГ-СО; удостоверение № 25-296776-12.10.2021 г. от СГКК-гр. София по смисъла на чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта и за съгласуване на проекта за ПУП; пълномощно; финасов документ за платена такса към бюджета.

С писмо № САГ18-ГР00-2239-[8]/11.05.2022 г. на началника на отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да се представят план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „ВиК“ - уличен канал, съгласувани от „Софийска вода“ АД, да се обвърже с нивелетен план и да се обвърже с идеен проект по част „ВиК“.

Видно от приложената към план-схемата по част „ВиК“ обяснителна записка, поради особеностите на съществуващия терен и поради невъзможността отпадъчните води да се включат към новопроектираната по идеен проект канализация, с настоящото проектно решение се предвижда изграждането на безоточни изгребни ями в границите на новите УПИ.

С писмо № САГ18-ГР00-2239-[10]/23.06.2022 г. на началника на отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да се изработи план-схема за вертикално планиране по изискванията на чл.48, ал.3 от Наредба №8/2001 г. за ОСУП.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-2239-[11]/12.10.2022 г. в НАГ е внесена план-схема по част „Вертикално планиране“.

С писмо № САГ18-ГР00-2239-[12]/31.10.2022 г. на директора на дирекция „Териториално планиране при НАГ-СО“ проектът е изпратен до район „Нови Искър“ за провеждане на процедурите по съобщаването му по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ лица.

Проектът е върнат в НАГ с писмо на заместник-кмет на района № РНИ21-ТК00-103-(11)/11.04.2023 г. Приложени са доказателства от съобщаването: проект за ПУП и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ в оригинал; разписан лист; писмени съобщения с обратни разписки; съобщение, протокол и констативен протокол; становище по ПУП от районната администрация. Видно от писмото, не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и съгласуван от отделите в НАГ.

Проектът е изпратен за допълнително съобщаване в район „Нови Искър“ с писмо № САГ18-ГР00-2239-[14]/04.08.2023 г. на директора на дирекция ТП.

Документацията по допълнителното съобщаване е върната в НАГ с писмо № РНИ21-ТК00-103-(15)/16.08.2023 г. на зам.-кмет на район „Нови

Искър" към което са приложени: проект за ПУП и план-схеми в оригинал; удостоверение за наследници; писмени съобщения с обратни разписки; съобщение и конставни протоколи.

Проектът, план-схемите и преписката по административното производство в цялост са докладвани в ОЕСУТ. Проектът е приет с решение по т.6 от Протокол № ЕС-Г-76/10.10.2023 г., със служебно предложение: „Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта по отношение на ПИ с КИ 80409.5995.66, ПИ с КИ 80409.5995.77 и ПИ с КИ 80409.5995.1382, като отпадне улица между о.т.120 и о.т.121 и коректно се обвърже с уличната регулация при о.т.261б (нова) - о.т.120. Приема проекта, след изпълнение на служебното предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му."

Със заявление № САГ18-ГР00-2239-[16]/06.11.2023 г. в НАГ е внесен коригиран проект за ПУП - ПРЗ, ПУР и ИПУР, с което предписанията на ОЕСУТ са изпълнени.

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 2, т. 1 от ЗУТ, а именно - от собственика на ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър"-СО, което се доказва с представените документи за собственост и скица за имота от СГКК-гр. София.

Действащата улична регулация по о.т.261а-о.т.261б и по о.т.120-о.т.119, с която настоящата разработка се обвързва, е одобрена със Заповед № РД-50-09-128/04.07.1991г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със Заповед № РД-18-3/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ПР се урегулира ПИ с КИ 80409.5834.6 като се образуват два нови самостоятелни УПИ, а именно - УПИ IV-6 „за жилищно строителство" и УПИ V-6 „за жилищно строителство" от кв.110а на м. „с. Чепинци". Урегулирането се извършва по реда на чл.17, ал.2, т.1 от ЗУТ. Образуваните нови УПИ са отредени за идентификатора от актуалната кадастрална карта.

Конкретното функционално предназначение е „за жилищно строителство", което не противоречи на зона „Жм" по ОУП на СО, в която имотът попада.

С горното се изпълнява изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Лице/изход към улица за новите УПИ се осигурява с предвидената по настоящия проект нова улица по о.т.261б-о.т.261в (нова)-о.т. 261г (нова) - о.т. 261д (нова) - о.т. 261е (нова) - о.т. 261ж (нова) - о.т. 261з (нова), с което се спазва изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Тъй като новопредвидената улица е с дължина повече от 100м, в изпълнение изискването на чл. 81, ал. 1, изпр. 2 от ЗУТ, същата при о.т.261з, завършва с уширение за обръщане на автомобилното движение в обратна посока.

Поради констатирано несъответствие в действащата улична регулация между о.т.120 - о.т.121 и между о.т.121 - о.т.261а - о.т.261б, с този проект, на основание, чл.134, ал.2, т.4 от ЗУТ и след решение на ОЕСУТ, се предвижда изменението на същата с цел осигуряване на икономично-осъществимо и целесъобразно устройствено решение, а именно - отпадане на улицата между о.т.120 - о.т.121 и за отпадане на улица по о.т. 261б - о.т.261а, провеждането на нова улица по о.т.120 - о.т.261б - о.т.261в(нова) - о.т. 261г(нова) - о.т. 261д(нова) - о.т. 261е(нова) - о.т. 261ж(нова) - о.т. 261з(нова).

С горното се изпълняват изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Основание за ИПУР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 4 от ЗУТ.

С плана за регулация имотните граници на ПИ 80409.5834.6 са съвместени със съответните вътрешно-регулационни линии на новите УПИ, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация. С този проект се създават и нови граници на имоти - такава, между двата нови УПИ и такава, за всеки от новообразуваните УПИ към новата улица по 261б - о.т. 261з(нова).

Във връзка с горното е представено удостоверение от СГКК-гр.София по чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР за приемане на изменението на кадастралната карта и за съгласуване на проекта за ПУП.

Измененето на плана за улична регулация е показано в чертежите с кафяв и зелен цвят, а проектът за план за улична регулация и за план за регулация и застрояване - в червен и син, което е в съответствие с изискванията на Наредба № 8/2001 г. за ОСУП за изобразяване на проектните решения по част „регулация“.

С плана за застрояване за новосъздадени УПИ е предвидено изграждане на свободностоящо нискоетажно застрояване - жилищни сгради на три етажа с  $H \leq 10$  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, 4, 5 от ЗУТ.

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

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 заинтересовано лице по чл.124а, ал.5 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ, ПУР и ИПУР 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.

Предложеният проект е в съответствие с изискванията на материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им и е спазена процедурата по допускане и обявяване.

Проектът за ПУП е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-3/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на 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 плана за регулация 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 горното, 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 във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 17, ал. 2, т. 1; чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ; чл. 136, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 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, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/10.10.2023 г., т. 6,

# СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

## РЕШИ:

### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за ПИ с идентификатор 80409.5834.6 от КККР на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО за образуване на нови УПИ IV-6-„за жилищно строителство" и УПИ V-6-„за жилищно строителство" от кв. 110а, м. „с.Чепинци"; план за улична регулация по о.т.120 - о.т.261б - о.т.261в (нова) - о.т. 261г(нова) - о.т. 261д(нова) - о.т. 261е(нова) - о.т. 261ж(нова) - о.т. 261з(нова) по червенните и сините линии цифри, текст/букви, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация за отпадане на улица по о.т.120 - о.т.121 и за отпадане на улица по о.т.261б - о.т.261а по зелените и кафявите линии, цифри и букви, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на УПИ IV-6 „за жилищно строителство" и V-6 „за жилищно строителство" от кв. 110а, м. „с.Чепинци" по червенните и сините линии цифри, текст/букви, съгласно приложения проект.

4. План-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „ВиК" и част „Вертикално планиране".

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 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“-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 27.06.2024 г., Протокол № 14, точка 24 от дневния ред,

по доклад № СОА24-ВК66-4942/07.06.2024 година и е подпечатано с  
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Цветомир Петров*