



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 289

на Столичния общински съвет

от 27.06.2024 година

За одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл.16 от ЗУТ на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж.п. линия „София-Волуяк“ до кръстовището с пътя за кариера „Пет могили“, район „Кремиковци“, с придружаващите го план-схеми на инженерната инфраструктура.

В изпълнение на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО), с решение на Общински експертен съвет (ОЕСУТ) по т.33 от Протокол № ЕС-Г-4/12.01.2010 г. е предложено на главния архитект на СО да възложи изработване на подробен устройствен план по чл.16 от ЗУТ със следния обхват: бул. „Чепинско шосе“ от ж.п. линията София - Волуяк о.т.33 /км 0,00/ до п.т. 258 /км. 4+364,08 - зоната на кръстовището/ и прилежащите му територии, предвидени по ОУП за урбанизиране. Територията попада в землища Орландовци и Малашевци, в които са възстановени земеделски земи по реда на ЗСПЗЗ и е в административните граници на район „Кремиковци“.

Със заповед № РД-09-50-1241/27.07.2010 г. на главния архитект на Столична община е допуснато да се изработи подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПРЗ) по чл.16 от ЗУТ на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж.п. линия „София-Волуяк“ до кръстовището с пътя за кариера „Пет могили“, район „Кремиковци“ в обхват, съгласно приложената схема.

Проектът за ПУП на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ цели урегулиране на поземлените имоти с предвиждане на конкретно застрояване за тях, осигуряване на условия за реализация на необходимите публични обекти и елементите на техническата инфраструктура в местността и осигурява връзка на прилежащите територии с главната улична мрежа.

Предвид обществената значимост проектът е възложен по реда на чл.124а, ал.1 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

С договор № НАГ-1063/14.04.2011 г., сключен на основание чл. 2, ал. 1, т. 2 от Наредбата за възлагане на малки обществени поръчки (отм.), на изпълнителя „Стоарх“ ЕООД е възложено изработването на проекта за подробен устройствен план.

В изпълнение на договора, в деловодството на НАГ-СО е внесен проект за ПУП, изработен от проектантския екип на „Стоарх“ ЕООД с главен проектант арх. Снежа Станоева, придружен от: обяснителна записка; план-схеми по чл.108 от ЗУТ по части „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електроснабдяване“, ПТКП и схема за вертикално планиране.

С допълнително споразумение № НАГ-1243/16.04.2014 г. е възложена преработка на изготвения проект върху актуална кадастрална карта.

Проектът е разгледан от комисия, назначена със Заповед № РД-09-09- 51/02.06.2016 г. на главния архитект на СО и върнат за преработка с протокол от 03.06.2016 г.

Внесен е коригиран проект и план-схеми по чл.108 от ЗУТ. В служебен порядък са установени проблеми с отвеждането на битовите и дъждовните отпадъчни води, които надхвърлят значително териториалния обхват на ПУП.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, проведено на 18.09.2018 г. и е взето решение по т.2 от Протокол № 18.09.2018 г. за изготвяне на специализирано проучване относно възможностите за отводняване и изграждане на канализация на м. „Чепинско шосе“ и всички урбанизирани територии (в това число и далекоперспективни), съгласно ОУП на СО, край които ще преминат трасетата на отвеждащите колектори.

Извършеното проучване е разгледано и прието от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-12/19.02.2019 г. по т.1 допълнителна, като е взето решение проектът за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ на м. „Прилежащи територии на бул. Чепинско шосе“, включително и план-схемите да се преработят съобразно приетите специализирани проучвания.

Във връзка с горното, с допълнително споразумение от 18.12.2019 г. към Договор № НАГ-1063/14.04.2011 г., на Изпълнителя е възложена преработка на изготвения проект за ПУП-ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж.п. линия „София-Волюяк“ до кръстовището с пътя за кариера „Пет могили“, район Кремиковци“, съгласно решението на ОЕСУТ по Протокол № ЕС- Г-12/19.02.2019 г., т. 1 допълнителна.

Преработеният проект за ПУП е изпратен с писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(25)/05.11.2020 г. в район „Кремиковци“ за запознаване и становище. При предварителното запознаване с проекта е постъпило едно възражение с вх. № РКР20-ГР94-2552/10.12.2020 г. от собствениците на

ПИ с идентификатор 68134.8706.35 с предложени варианти за промяна на проекта, с цел запазване на съществуващи огради и сгради.

Във връзка с постъпилото възражение проектът, заедно с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ е преработен и внесен отново за одобряване.

Проектът е обявен чрез Държавен вестник, бр. 56 от 06.07.2021 г.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(45)/28.06.2021 г. изработеният проект е изпратен в район „Кремиковци“ за обществено обсъждане и съобщаване.

С писмо № РКР20-ВК08-1135-(9)/28.09.2021 г. на кмета на район „Кремиковци“ е удостоверено, че ПУП-ПРЗ по реда на чл.16 от ЗУТ и план-схеми по чл.108 от ЗУТ за обект „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, ведно с доклад за определяне пазарната стойност на имотите са редовно съобщени на заинтересованите лица чрез ДВ по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ. Проведено е обществено обсъждане, на основание Заповед № РКР21-РД09-175/13.07.2021 г. на кмета на район „Кремиковци“, съгласно разпоредбите на чл. 10, ал. 2 и чл. 20, ал. 2 от Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на СО.

По преписката са представени:

- Съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД по заявление № 1204362580/08.11.2021 г.;

- Съгласуване от „Електросистемен оператор“ ЕАД с писмо изх. № ЦУ-ЕСО- 409#1/15.02.2022 г.;

- Становище на директора на РИОСВ № 1132-4763/18.05.2022 г. и Решение № СО-47-ЕО/2022 г., че не е необходимо извършването на ЕО;

- Съгласуване от директора на Дирекция „Дунавски район“ изх. № СКЗЗВ-02-340-(1)/18.01.2022 г.;

- Съгласуване от Столична регионална здравна инспекция вх. № 10-21-(1)/24.03.2022 г.;

- Съгласуване от дирекция „Управление на трафика“ към СО и Становище на Началника на отдел „Пътна полиция“ към СДВР рег. № 433200-19313/28.02.2022 г.;

- ПТКП, разгледано от Агенция „Пътна инфраструктура“, която не възразява по отношение на представения проект за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ в участъка от ж.п. линия „София-Волуяк“ до кръстовището с пътя за карьера „Пет могили“ с писмо изх. № 07-00-160/30.05.2022 г.;

- Проектът и план-схемите към него са съгласувани от „Софийска вода“ АД вх. № ТУ- 6736/10.03.2022 г. ;

Към проекта е изготвена актуална документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, внесена със заявление № САГ16-ГР00-1266-(135)/21.04.2023 г., заверена от отдел „Благоустройствени дейности“-НАГ на 17.07.2023 г. със

забележка да се изпълнят препоръките на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори при СОС по становище от 06.07.2023 г.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ са постъпили 9 бр. възражения по проекта, както следва:

- вх. № САГ22-ДР00-2128/03.08.2022 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8702.86 с искане да се отреди УПИ за имота по имотни граници на ПИ.

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(104)/05.08.2022 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8678.47 с искане при определяне на УПИ да бъде съобразено с местоположението на имота като редукцията да бъде от към „Чепинско шосе“, предвид построената в имота масивна ограда;

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(102)/04.08.2022 г. и вх. № САГ16-ГР00-1266-(97)/26.07.2022 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8678.28, 68134.8678.30 и 68134.8678.46 с искане УПИ за имотите да бъдат поставени в съседство и бъде отреден самостоятелен УПИ за ПИ с идентификатор 68134.8678.28;

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(99)/27.07.2022 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.8680.2 с искане за имота да се създадат две отделни УПИ;

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(100)/27.07.2022 г. с искане да се коригира площта на УПИ III, кв. 10 и УПИ III, кв. 34, създадени съответно за ПИ с идентификатор 68134.8680.003 и 68134.8674.002;

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(92)/14.07.2022 г. и вх. № САГ16-ГР00-1266-(105)/08.08.2022 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8699.12 и 68134.8699.39 с искане да се отреди общ УПИ за имотите с лице към „Чепинско шосе“;

- вх. № САГ20-ГР00-2438-(2)/14.07.2022 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8702.51. Възразява се срещу създаването на съсобствени УПИ за имота (в проекта за имота са създадени УПИ I-51, кв. 18 и УПИ I-51, кв. 19);

- вх. № САГ22-ГР00-170/18/14.07.2022 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8706.18 с искане за промяна на регулационната граница по съществуваща ограда по имотната граница, съгласно приложена скица-предложение.

Във връзка с постъпилите възражения и предложения, проектът за ПУП е преработен, изготвени са нови пазарни оценки. Преработеният проект и пазарните оценки са обявени отново в Държавен вестник, бр. 103 от 24.12.2022 г.

С писмо № РКР20-ВК08-1135-(16)/02.03.2023 г. на кмета на район „Кремиковци“ е удостоверено, че преработеният проект за ПУП-ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ по реда на чл. 16 от ЗУТ и

план-схеми по чл. 108 от ЗУТ за „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, ведно с доклад за определяне пазарната стойност на имотите са редовно съобщени на заинтересованите лица чрез ДВ по реда на чл.128, ал.1 и ал.11 от ЗУТ, бр. 103/24.12.2022 г. и в законоустановения срок са постъпили 2 бр. възражения и 1 бр. извън срока. По проекта чрез района са постъпили следните възражения:

- вх. № РКР23-ГР94-136/23.01.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8678.12. Възразява се срещу трасето на нова улица от о.к.10 до о.к.151, като се иска оста да се проведе успоредно на източната имотна граница на ПИ и източната уличнорегулационна граница на нов УПИ VI-8678.12 да съвпадне с имотната граница на ПИ по КК.

- вх. № РКР23-ГР94-137/23.01.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8678.17. Възразява се срещу прокарването на нова улица и запазване на „правилната форма на показаното застрояване“ по скица, издадена от СГКК.

- вх. № РКР23-ТД26-161/13.02.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8701.63, съставляващ УПИ I-1184 "за безвредно производство и склад", кв. 4, м. „Кравеферма Пашов“, за който е в сила и е приложен ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-1784/09.11.2010 г. на главния архитект на СО. Иска се имотът да бъде изваден от обхвата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ в процедура.

В деловодството на Направление „Архитектура и градоустройство“ са получени следните 6 бр. възражения:

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(127)/20.01.2023 г. и № САГ16-ГР00-1266-(128)/24.01.2023 г. от собственици на ПИ с идентификатор 68134.8680.1, за който е отреден УПИ I в кв. 8, с искане за УПИ с лице на „Чепинско шосе“;

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(129)/24.01.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8682.1, за който е отреден УПИ VI в кв. 6, с искане за УПИ с лице на улица от о.т. 76 до о.т. 7;

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(130)/13.02.2023 г., подадено и в района с вх. № РКР23-ТД26-161/13.02.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8701.63, съставляващ УПИ I-1184 "за безвредно производство и склад", кв. 4, м. „Кравеферма Пашов“, за който е в сила и е приложен ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-1784/09.11.2010 г. на главния архитект на СО. Иска се имотът да бъде изваден от обхвата на ПУП по чл. 16 от ЗУТ в процедура;

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(131)/15.02.2023 г. от собственици на ПИ с идентификатор 68134.8682.13, 68134.8682.35, 68134.8682.37, 68134.8682.38, 68134.8682.25 и 68134.8682.36, за които са отредени УПИ III-13 и IV-25 в кв. 5 и УПИ I-38 и III-37 в кв.6, с искане за разделяне на УПИ III-13 и IV-25 на по два УПИ по предложено графично решение и преместване един до друг на УПИ I-38 и III-37 в кв.6;

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(133)/21.03.2023 г. към възражение вх. № РКР23-ГР94-137/23.01.2023 г. от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8678.17. като представя 2 бр. идейни схеми за преработка на плана.

- вх. № САГ16-ГР00-1266-(136)/04.05.2023 г. от собственик на ПИ с идентификатор 68134.8678.26, който искаше УПИ с излаз Чепинско шосе и в реалните граници на имота.

С писмо с вх. № САГ16-ГР00-1266-(134)/05.04.2023 г. от главния проектант арх. Снежана Станоева в деловодството на „Направление архитектура и градоустройство“ е внесен окончателен проект за ПРЗ на м. „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“ и план - схеми по чл. 108 от ЗУТ, изработен по чл.16 от ЗУТ, район „Кремиковци“, с направени корекции по някои от постъпилите възражения.

Проектът заедно с получените възражения са разгледани от ОЕСУТ на 09.05.2023 г. Съгласно Решение по т.18 от Протокол № ЕС-Г-34/09.05.2023 г. е възложена нова преработка на проекта.

Преработеният проект е обявен чрез Държавен вестник бр. 67/04.08.2023 г. и бр. 69/11.08.2023 г.

В процедурата по съобщаване на основание чл.128, ал.1 и ал.11 от ЗУТ на плана за регулация и застрояване на м. „Прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ и на план-схеми по чл. 108 от ЗУТ към него в район „Кремиковци“ е постъпило 1 бр. възражение, заведено под № РКР23-ГР94-1860/04.09.2023 г. Възражението е подадено от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8702.52. Във връзка с направеното възражение от проектанта на проекта е направено предложение за корекция на проекта в два варианта. При първия вариант има засегнати 3 бр. УПИ II-8702.53, УПИ IV-8702.52 и УПИ V-8702.53. Разменят се местата на УПИ II-8702.53 и УПИ IV-8702.52, като УПИ IV-8702.52 граничи на запад с ПИ с идентификатор 68134.8702.51. Границата между УПИ IV-8702.52 и УПИ V-8702.53 съвпада с имотната на ПИ 68134.8702.55, като максимално се запазва и северната граница на ПИ 68134.8702.55. При направените размествания на УПИ не се променя коефициента на редукция на имотите.

С Решение по т.7 от Протокол № ЕС-Г-71/26.09.2023 г. ОЕСУТ приема възражението за основателно и уважава предложения от проектанта вариант 1.

В изпълнение на уваженото възражение е взето решение да се възложи на проектанта на плана да преработи проектът за ПУП по Вариант 1, като за преработения проект да се изработят оценки съгласно чл.16, ал.4 от ЗУТ, както и да се извършат процедурите по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ.

Копие от протокола на ОЕСУТ е изпратен на проектанта на територията - арх. Снежана Станоева за сведение и изпълнение.

С писмо вх. № САГ16-ГР00-1266-(164)/17.10.2023 г. е внесен коригиран проект за ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ. Към проекта са изготвени пазарни оценки на всички поземлени имоти в обхвата на извършената корекция в ПУП, приети с решение по Протокол № ЕС-ПО-19/06.11.2023 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(171)/17.10.2023 г. проектът и доклада за определяне на пазарната стойност на имотите в обхвата на измененията и Протокол № ЕС-ПО-19/06.11.2023 г. са изпратени в район „Кремиковци“ за съобщаване.

На основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ във връзка с чл. 128, ал. 3 от ЗУТ в частта на поземлени имоти 68134.8702.52, 68134.8702.53, 68134.8702.56, за които са предвидени променени УПИ IV-8702.52, УПИ II-8702.53 и УПИ III-8702.56 в кв. 16.

Съгласно писмо № РКР20-ВК08-1135-(30)/08.01.2024 г. и писмо № РКР20-ВК08-1135-(30)/08.01.2024 г. на кмета на район „Кремиковци“, преработеният във връзка с постъпило възражение от собственика на ПИ с идентификатор 68134.8702.52 проект за ПУП-ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ ведно с доклад за определяне пазарната стойност на имотите е съобщен на заинтересованите лица.

В процедурата по съобщаването на проекта по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ е оттеглено подаденото възражение, заведено в района под № РКР20-ГР94-1860-(1)/15.12.2024 г.

Районната администрация е удостоверила, че не възразява срещу направеното оттегляне и в законоустановения срок няма постъпили други възражения.

Постъпило е писмо изх. № СТ-84-787/12.01.2024 г. от Директор Дирекция „Културно наследство и изобразителни изкуства“ към Министерство на културата, съгласно което в обхвата на проекта попада и следва да се отрази археологическа недвижима културна ценност „Селище от късната бронзова епоха“, включително и с контурен полигон и охранителна зона.

Във връзка с това от „Национален археологически институт с музей към БАН“ е получена информация, включително на електронен носител с граници на обекта, които са отразени в проекта за ПУП и същият е изпратен за становище и съгласуване в НИНКН с писмо изх. № САГ16-ГР00-1266-(190)/18.03.2024 г.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и с решение по т. 12 от Протокол № ЕС-Г-34/28.05.2024 г. са приети служебни предложения да се представи становище от НИНКН и в ПУП - ПРЗ да се отразят ограничителни линии на застрояване и да се нанесат сервитути на новопредвидените и съществуващите трасета, съгласно план-схемите по част „ВиК“. ОЕСУТ

приема проекта, разгледан на ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-71/26.09.2023 г., точка 7 от дневния ред. След изпълнение на служебните предложения, ОЕСУТ предлага да се издаде акт за одобряването му.

С писмо изх. № СТ-84-787/23.05.2024 г. /вх. номер в НАГ № САГ16-ГР00-1266-(196)/07.06.2024 г./ е постъпило становище от Министерство на културата, че представените задание и проект за ПУП не противоречат на културната стойност на археологическа недвижима културна ценност „Селище от късната бронзова епоха" с категория „национално значение" и са допустими по отношение на опазване на културното наследство и съгласува проекта с дадени указания.

В изпълнение на решението на ОЕСУТ, с писмо вх. № САГ16-ГР00-1266-(197)/17.06.2024 г. е внесен коригиран проект за ПУП и план-схеми по чл.108 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството е по реда на §124 от ПЗР на ЗИДЗУТ и §24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО.

Проектът за ПРЗ за прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе" е изработен служебно и при спазване разпоредбите на чл. 16 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ПРЗ по чл.16 от ЗУТ обхваща неурегулирана територия или територия с неприложена регулация по смисъла на § 22 от ДР на ЗУТ, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ. В обхвата му попадат възстановени по реституционните закони земеделски земи с план за земеразделяне.

По действащия ОУП на СО/2009 г. територията попада в следните устройствени зони: голяма част от територията попада в 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); по-малка част попадат в зони „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги" (Пмс), „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район" (Оз1), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути" (Тзв), „Зона на градски паркове и градини" (Зп) и „Терени за транспортна инфраструктура" (Тти), съгласно т. 16, 21, 25, 32 и 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

В границите на устройствената процедура са включени поземлени имоти частна собственост, частна общинска собственост и публична общинска собственост. С проектното решение по реда на чл. 16 от ЗУТ се цели постигане на баланс между частните и обществени интереси, във връзка с необходимостта от реализиране на обекти на техническата инфраструктура и мероприятия от публичен характер.



Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и актуализирана, специализирана карта и налични специализирани данни за мрежи на техническата инфраструктура.

С горното е спазена разпоредбата на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

С ПУП се урегулират улици, както и квартали с урегулирани поземлени имоти за застрояване и за други нужди без застрояване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, съобразен с положението му в местността, но не и с точните му кадастрални граници.

За имотите с по-голяма площ са отредени повече от един УПИ, при спазване реда по чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ със съгласие на собствениците на имотите. Имотите с площ, по-малка от изискванията на чл.19, ал. 1 от ЗУТ са с предназначение за обществено обслужване.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ „за обществено обслужване“, „за обществено обслужване и жилищно строителство“ и „за безвредни производства, складове и обществено обслужване“ е допустимо в устройствените зони, в които попадат, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С ПРЗ са определени необходимите площи за изграждане на озеленени площи и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, както и за изграждане на обекти на социалната инфраструктура с предвиждане на терени с публична функция и собственост: УПИ „за озеленяване и техническа инфраструктура“, „за озеленяване“, „за техническа инфраструктура“, „за озеленяване, река и техническа инфраструктура“, „за алея и ТИ“. В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза и проектираната улична мрежа, тротоари и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана, с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлени имоти в обхвата на изработения ПУП.

Спазени са изискванията на чл.16, ал.1 и ал.4 от ЗУТ по отношение на максимално допустимия процент на редукция за имотите - частна собственост, както и по отношение на условията и законовите процедури за определяне на равностойни УПИ на собственици на недвижими имоти в обхвата на плана.

Предвид горното за одобряване на ПУП-ПР е налице основание по чл. 110, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 16 от ЗУТ.

За имотите прилежащи на основната улична комуникация - бул. „Чепинско шосе" е предвидено обслужване от локална улична мрежа и допълнителни тупици, прекарани съобразно конкретната ситуация.

Проектът за ПУП е съобразен с трасето на Северна скоростна тангента, което преминава през територията и е реализирано. Трасето на Северна скоростна тангента разделя проектната територия на две части и поради високия си клас не позволява обвързка на регионална улична мрежа към нея.

Лицето (изход) към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по предвидена улична регулация, с която е спазен чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За обезпечаване четимостта на проекта, същият е изработен с цветовете на плановете - първа регулация, включително предвид одобрената кадастрална карта за територията и вида на плана - по чл. 16 от ЗУТ в хипотезата на неприложена регулация.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на сгради при максимална  $K_k \leq 10$  м. в УПИ с предназначение „за безвредни производства, складове и обществено обслужване", УПИ с функция за обществено обслужване и УПИ „за обществено обслужване и жилищно строителство".

За УПИ „за обществено обслужване и жилищно строителство" с малка площ или лице се предвижда свързано ниско застрояване, съгласно чл.21, ал.5 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл.31, чл.32, чл.35 от ЗУТ. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените по ОУП.

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

За обслужване на предвиденото застрояване е предвидено изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл.108, ал. 2 от ЗУТ към ПУП са представени за одобряване следните план-схеми: вертикално планиране, канализация, водоснабдяване и електроснабдяване.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - служебно е възложено изработването на ПУП по чл. 16 от ЗУТ, въз основа на нареждане от компетентния за това орган, внесеният проект с приетите оценки е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и е приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, предвид териториалния обхват на плана над три квартала - основание по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.129, ал.1 от ЗУТ, §124 от ПЗР на ЗИДЗУТ и §24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл.110, ал.1, т.1, чл.16, ал.1, ал.2, ал.3, ал.4 от ЗУТ, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.31, чл.32 и чл.35 от ЗУТ; устройствени категории по т.14, 16, 21, 25, 32 и т.34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-34/28.05.2024 г., т.12 и № ЕС-Г-71/26.09.2023 г., точка 7; Протокол № ЕС-ПО-12/21.07.2023 г. от комисията по чл.210 от ЗУТ

## **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. План за регулация по реда на чл.16 от ЗУТ на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, попадащи в устройствени зони „Смф2“, „Зп“, „Тзв“, „Оз1“ и „Пмс“ по ОУП на СО от 2009 г., прилежащи на „Чепинско шосе“ в участъка му от ж.п. линия „София-Волуяк“ /Товарна тангента/ до кръстовището с пътя за кариера „Пет могили“, район „Кремиковци“ и сервитути на техническата инфраструктура по сините и червени линии, цифри, букви, текст съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за улична регулация при о.т.12 в м. „Чепинци - кравеферма „Д-р Пашов“, район „Кремиковци“, по зелени и кафяви линии, цифри, букви, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на прилежащи територии на бул. „Чепинско шосе“, попадащи в устройствени зони „Смф2“, „Зп“, „Тзв“, „Оз1“ и „Пмс“ по ОУП на СО от 2009 г., в участъка му от ж.п. линия „София-Волуяк“ /Товарна тангента/ до кръстовището с пътя за кариера „Пет могили“, район „Кремиковци“, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

4. План-схеми на техническата инфраструктура по чл.108 от ЗУТ за водоснабдяване, канализация, електрификация и вертикално планиране в обхвата на разработката.

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 за 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 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 обнародването му.

Жалбите се подават в район „Кремиковци“ и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ в дирекция „Правно-нормативно, информационно и финансово обслужване“ към 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 25 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-5384/20.06.2024 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Цветомир Петров*