



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 535

на Столичния общински съвет

от 10.07.2025 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване за ПИ с КИ 80409.5819.18 и 80409.5819.19 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър” - СО за създаване на нови УПИ I-18,19-„за жилищно строителство“, УПИ II-18,19-„за жилищно строителство“ и УПИ III-18,19-„за жилищно строителство“ от нов кв.88а, нова задънена улица по о.т.15б (нова) - о.т.15в (нова), м. “с.Чепинци“ и план-схема по част „Водоснабдяване“, район „Нови Искър“.

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-94-С-51/21.10.2015 г. от Силвия Диманова с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП), план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с кадастрални идентификатори (КИ) 80409.5819.18 и 80409.5819.19 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: скица-предложение (мотивирано предложение в графичен вид) за искания ПУП; документ за собственост; скици на поземлените имоти от СГКК-гр. София; пълномощно.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-163/08.01.2016 г. на заявителя е указано да представи задание за проектиране, отговарящо на условията на чл.125 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-163-(1)/07.03.2016 г. заданието е внесено в НАГ.

Заявлението, мотивираното предложение и заданието са разгледани от експертите в отделите на Направление „Архитектура и градоустройство”, които са представили своите становища и предписания към проекта и процедурата.

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 80409.5819.18 и 80409.5819.19 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър” - СО.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № РА50-280/04.05.2016 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена до район „Нови Искър“ с писмо изх. № САГ16-ГР00-163-[2]/11.05.2016 г.

Видно от писмо изх. № РНИ16-ТК00-79-(1)/26.05.2016 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ заповедта е разгласена.

Приложени са съобщение и протокол.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-163-[4]/16.12.2019 г. в НАГ е внесен проект за ПУП - ПРЗ за ПИ с КИ 80409.5819.18 и 80409.5819.19. от КККР на с.Чепинци за създаване на нови УПИ I-18,19-„за жилищно строителство“, УПИ II-18,19-„за жилищно строителство“ и УПИ III-18,19-„за жилищно строителство“ от нов кв. 88а и нова задънена улица по нови о.т.15б - о.т.15в, м. “с.Чепинци“, район „Нови Искър“ - СО с приложена обяснителна записка.

Към заявлението са приложени: данни за предварително проучване и съгласуване на проекта за ПУП от „Софийска вода“ АД с № ТУ-46/05.01.2018 г.; съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 17.01.2018 г.; становище изх. № 8545-5154/11.09.2019 г. на директора на РИОСВ-София с преценката на компетентния орган, че не е необходимо провеждането на процедури по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация за липса на едроразмерна растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена на 31.08.2020 г. от НАГ-СО.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-163-[5]/30.01.2020 г. на директор дирекция „Териториално планиране“ заявителят е уведомен за извършване на корекции на внесенния проект по изискванията на Наредба № 8/2001 год. на МРРБ за ОСУП.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-163-[6]/12.05.2020 г. коригираният проект е внесен в НАГ.

Проектът и придружаващата го документация са разгледани от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство”.

Отдел „Благоустройствени дейности - инженерни мрежи, „ВиК“ и „комуникации и транспорт“ не съгласуват проекта, тъй като не са представени план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ и не са спазени нормите за радиуси на бордюрни криви при отварянето на новата задънена улица.

За горното заявителят е уведомен с писмо изх. № САГ16-ГР00-163-[7]/19.08.2020 г. на директор на дирекция „Териториално планиране“.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-163-[8]/30.06.2021 г. в НАГ е внесено становище с изх. № ТУ-2076/24.08.2021 г. от „Софийска вода“ АД, видно от което Дружеството съгласува план-схемата по част „Водоснабдяване“.

Проектът и план-схемата по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са съгласувани от отдел „Благоустройствени дейности“-ВиК.

В служебен порядък е установено съответствието на цифровия модел на проекта в част „регулация“ с базата данни на планове за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-163-[9]/10.08.2021 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър“ за съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131 от ЗУТ. Проектът е върнат в НАГ с писмо изх. № РНИ16-ТК00-79-[7]/23.06.2022 г. на Заместник-Кмет на район „Нови Искър“. Видно от писмото няма постъпили възражения. Към писмото са приложени: разписан лист, писма с обратни разписки и протоколи.

С писмо № РНИ22-ТК00-262-[2]/16.12.2022 г. на заместник-кмет на район „Нови Искър“ в НАГ са представени допълнителни данни за съобщаването на проекта - разписан лист и удостоверения за наследници.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ. С решение по т. 12 от протокол № ЕС-Г-4/24.01.2023 г. проектът е приет с предложение да се издаде административен акт за одобряването му след изпълнение на служебни предложения.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-163-[14]/29.06.2023 г. в НАГ са внесени удостоверение от СГКК-гр. София по чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР заедно с приетия проект за изменение на кадастралната карта и коригирана план-схема по част „Водоснабдяване“. Представената план-схема е съгласувана от отдел „БД“-„ВиК“ при НАГ-СО.

При 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 Силвия Диманова - собственик на ПИ с КИ 80409.5819.18 и 80409.5819.19 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО, което се доказва от представените документ за собственост и скици.

Действащият план за улична регулация по о.т.15-о.т.15а, тангиращата на настоящата разработка, е одобрен с цялостния ПРЗ на с.Чепинци, със заповед № РД-50-09-128/04.07.1991 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-10/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 80409.5819.18 и 80409.5819.19. Създават се три броя нови УПИ I-18,19-„за жилищно строителство“, УПИ II-18,19-„за жилищно строителство“ и УПИ III-18,19-„за жилищно строителство“ от нов кв. 88а по плана на с.Чепинци по реда на чл.17, ал.2, т.1 и т.3 от ЗУТ.

Предвид обстоятелството, че собственик на двата поземлени имота е едно и също физическо лице, то представянето на предварителен договор по чл. 17, ал. 3 от ЗУТ не е необходим.

Конкретното предназначение „за жилищно строителство“ на новите УПИ е в съответствие с предвижданията на зона „Жм“ по ОУП на СО, с което са спазени разпоредбите на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху актуална кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Лице (изход) към улица за новите УПИ се осигурява по действащата улична регулация и по предвидената с настоящия проект нова задънена улица по о.т.15б (нова) - о.т.15в (нова).

С плана за застрояване се предвижда ново свободностоящо, нискоетажно застрояване - триетажни жилищни сгради по една във всяко УПИ с височина $H_{к.к.} \leq 10\text{м}$, при спазване на необходимите разстояния, съгласно чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 и чл. 32 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешно регулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Паркирането се осигурява в границите на УПИ, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Като неразделна част от проекта за ПУП е представена план-схема по част „Водоснабдяване“, изработена по изискванията на „Софийска вода“ АД и ОЕСУТ при СО.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованото лице, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните 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 схеми и планове.

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

Одобряването на проекта за ПУП е от компетенциите на Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ поради предвиждането на части от имоти - собственост на физически лица за отчуждаване.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 1 и 3 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. 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. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-4/24.01.2023 г., т. 12

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за ПИ с КИ 80409.5819.18 и 80409.5819.19 от КKKP на с.Чепинци, Район „Нови Искър” - СО за създаване на нови УПИ I-18,19-„за жилищно строителство“, УПИ II-18,19-„за жилищно строителство“ и УПИ III-18,19-„за жилищно строителство“ от нов кв.88а и нова задънена улица по о.т.15б (нова) - о.т.15в (нова), м. “с.Чепинци“, което води до изменение на плана за улична регулация между о.т.15 - о.т.15а, район „Нови Искър“ по сините и червените линии, цифри и текст/букви, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нови УПИ I-18,19-„за жилищно строителство“, УПИ II-18,19-„за жилищно строителство“ и УПИ III-18,19-„за жилищно строителство“ от нов кв.88а, с.Чепинци, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.

3. План-схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване“.

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 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“, 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 10.07.2025 г., Протокол № 42, точка 15 от дневния ред,

по доклад № СОА23-ВК66-8940/2/25.06.2025 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров