



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 6 8 7

на Столичния общински съвет

от 10.09.2026 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 80409.5831.52 по КККР на с.Чепинци за създаване на нов УПИ II-52 „за жилищно строителство“ от кв.121, м. „с.Чепинци“, район „Нови Искър“-СО, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.117 до о.т.118, план за улична регулация от о.т.117а (нова) до о.т.117б (нова), м. „с.Чепинци“, район „Нови Искър“-СО и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и Канализация“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ СО сега направление „Градско планиране и развитие“ на СО е постъпило заявление вх. № САГ22-ГР00-1976/16.08.2022 г. от Мариела Петрова, Петра Славкова, Емил Славков и Венцислав Славков, като собственици на поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 80409.5831.52 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО, с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване и план за улична регулация (ПРЗ и ПУР) за осигуряване на лице за бъдещия УПИ към улица и за обвързване с действащ ПУР.

Към заявлението са приложени: задание за проектиране по смисъла на чл.125 от ЗУТ; скица-предложение/мотивирано предложение в графичен вид/ за искания ПУП; документ за собственост; скица на ПИ с кадастрален идентификатор (КИ) 80409.5831.52, издадена от СГКК-София; комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР; платежно нареждане/вносна бележка за платена такса към бюджета.

Заявлението, заданието и мотивираното предложение са разгледани от експертите в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Имотът попада в устройствена зона: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Изработването на проект за ПУП-ПРЗ и ПУР е разрешено със Заповед № САГ23-РА53-59/10.02.2023г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена в район „Нови Искър“-СО с писмо № САГ22-ГР00-1976-[5]/16.02.2023 г. за разгласяване по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

С писмо № РНИ23-ТК00-50-[1]/27.03.2023г. на главния архитект на район „Нови Искър“ в НАГ са представени доказателства, че заповедта е разгласена при спазване на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление № САГ22-ГР00-1976-[7]/06.07.2023г. е внесен за одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 80409.5831.52 по КККР на с.Чепинци за създаване на нов УПИ II-52 „за жилищно строителство“ от кв. 121, м. „с. Чепинци“, район „Нови Искър“ СО, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.117 до о.т.118, план за улична регулация от о.т.117а (нова) до о.т.117б (нова), м. „с.Чепинци“, район „Нови Искър“ СО и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „Водоснабдяване и Канализация“.

Към заявлението са приложени: данни за предварително проучване и съгласуване на проекта за ПУП-ПРЗ със „Софийска вода“ АД; съгласуване от „ЕРМ Запад“ АД; удостоверение от СГКК-гр.София за приемане на проекта за изменение на КК и съгласуване на проекта за ПУП по чл.65, ал.5 от Наредбата за ССПКККР; решение на директора на РИОСВ-София да не се извършва екологична оценка на процесния ПУП-ПРЗ и ПУР и план-схема за улична ВиК мрежи.

Проектът е разгледан от експертите по различните специалности в отделите на НАГ.

Установено е съответствието на цифровия модел в част „регулация“ с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

С писмо № САГ22-ГР00-1976-[14]/19.02.2025г. 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, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Проектът е обявен по реда на чл. 128, ал.3 от ЗУТ, съгласно писмо САГ22-ГР00-1976-[15]/26.06.2025г. и писмо САГ22-ГР00-1976-[17]/10.09.2025г. от район „Нови Искър“ СО, като не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, протокол № ЕС-Г-55/07.08.2025г., т.26: „Проектът ще бъде разгледан на ОЕСУТ отново след представяне на документация по чл.19 от ЗУЗСО.“ Със заявление № САГ22-ГР00-1976-[18]/14.10.2025г. е представена документация по чл.19 от ЗУЗСО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, протокол № ЕС-Г-102/04.12.2025 г., т.9 с решение: „Проектът да се изпрати служебно за становище на кмета на район „Нови Искър“.

С писмо № РНИ23-ТК00-50-[7]/29.01.2026г. е представено положително становище на кмета на район „Нови Искър“ - СО.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, протокол № ЕС-Г-10/09.04.2026г., т.18 с решение: „В графичната част на проекта новопредвидената улична регулация да бъде ограничена до о.т.117б.

Приема проекта. След изпълнение на техническата забележка предлага да се издаде административен акт за одобряване.“ Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-1976-[22]/01.06.2026г. е внесен коригиран проект за ПУП в изпълнение становището на ОЕСУТ.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното: Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от собствениците на ПИ с КИ 80409.5831.52 от КККР на с.Чепинци, видно от представените документ за собственост и скици.

Действащият ПУП за уличната регулация е одобрен със заповед РД-50-09-128/04.07.1991г. на главен архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-10/16.01.2012г. на Изпълнителен директор на АГКК.

С проекта за план за регулация се предвижда създаването на нов самостоятелен УПИ II-52 - „за жилищно строителство“ от кв.121 за ПИ с идентификатор 80409.5831.52 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“ - СО по реда на чл.17, ал.1 от ЗУТ, като вътрешно-регулационните линии на новия УПИ са съвместени със съответните имотни граници на поземления имот по КК без частта от имота попадаща в предвиждане за улична регулация.

Отреждането на новия УПИ е за идентификатора на имота от актуалната КК и е с функционално предназначение „за жилищно строителство“, което не противоречи на предвижданията на устройствена зона „ЖМ“ по ОУП на СО.

С горното са спазени разпоредбите на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, на чл. 103, ал. 4 и на чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, тъй като предназначението „за жилищно строителство“ не противоречи на предвижданията на зона „ЖМ“ по ОУП на СО, в която имотите попадат.

Предвижда се изменение на план за улична регулация (ИПУР) от о.т.117 до о.т.118 по плана на м „с. Чепинци“, район „Нови Искър“ СО, отварянето на нова улица от о.т.117а (нова) до о.т.117б (нова), с която се дава възможност за осигуряване на лице към улица за новия УПИ и се спазва изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване в новообразувания УПИ се предвижда изграждане на свободностоящи, нискоетажни жилищни сгради с максимална кота корниз 10.00 м.

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

Застрояването се одобрява при спазване нормите на чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 и чл.32, ал.1 и чл.33 от ЗУТ.

Предвид горното с ПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешно регулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Проектът е придружен с план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „ВиК“.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта-сезиране на административния орган от заинтересуваните лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ от компетентния за това орган. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на заинтересуваните лица и 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. С плана за регулация 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.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобрява обект на публичната общинска собственост, а именно: нова улица по о.т. 117а (нова) - о.т 117б (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.129, ал.1 от ЗУТ, 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.110, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ, чл.17, ал.1 от ЗУТ, чл.31, ал.1, ал.4 и ал.5 от ЗУТ, чл.32, 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.43, ал.1 от ЗУТ, чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, устройствена категория по т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-10/09.04.2026г., т.18

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за ПИ с КИ 80409.5831.52 от КKKP на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО за образуване на нови УПИ II-52-„за

жилищно строителство“ от кв.121, изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т.117 до о.т.118, м. „с. Чепинци“, район „Нови Искър“ СО и план за улична регулация за нова улица по о.т. 117а (нова) - о.т. 117б (нова), м. „с. Чепинци“, район „Нови Искър“ СО по червените, сините, кафявите и зелените линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ II-52-„за жилищно строителство“ от кв.121 по плана на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

3. План-схеми по част „ВиК“ 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 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 одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - направление „Градско планиране и развитие“ (nag.sofia.bg) 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 отдел „Правен“, дирекция „Правно обслужване и контрол“ на направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 10.09.2026 г., Протокол № 68, точка 22 от дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-7362/17.08.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров

