



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”**

София 1000, ул. „Сердика” № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg>, [office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – Парцеларен план (ПП) за елементите на техническата инфраструктура – подземно трасе и сервитути на обект: „Външно ел. захранване с кабел 20kV на стопанско-складова база в поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 80409.5862.98 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО“ и одобряване на задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-2615/03.11.2022 г. от “КБ Консултинг“ ЕООД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план ПУП - парцеларен план за подземно трасе и сервитути на елементите на техническата инфраструктура - захранващ кабел 20 kV от урегулирана територия при о.т.39 от плана на м. “Аквапарк-Чепинци“ през ПИ с КИ 80409.5836.63, 80409.5812.65, 80409.5812.61, 80409.5812.62, 80409.5812.63, 80409.5812.64 и 80409.58622.467 до трафопост към сграда за обществено обслужване, офиси и складове в ПИ с КИ 80409.5862.98 от 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; скица на ПИ с КИ 80409.5862.98 от СГКК-гр. София; задание за проектиране, отговарящо на условията на чл. 125 от ЗУТ; пълномощно; касов бон за платена такса към бюджета.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-2615-(2)/27.04.2023 г. в НАГ е внесено писмо от директора на РИОСВ-гр. София с преценката на компетентния орган, че не е необходима процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

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

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че трасето попада в устройствени зони „Жм“,

„Тзв“, „Оз2“, „Ссб“ („Зпд“), съгласно т. 4, т. 34, т. 17, т. 44(от която част в далекоперспективна по т. 32) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за ПУП – ПП е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от “КБ Консултинг“ ЕООД - собственик на ПИ с КИ 80409.5862.98 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО, с което е спазена разпоредбата на чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

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

Заданието е съставено от заявителя, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. Заданието съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В заданието е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община. Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

С представеното мотивирано предложение се иска разрешение за изработването на проект за ПУП – парцеларен план за подземно трасе и сервитути на захранващ ел. кабел 20 kV от терен, попадащ в улична регулация при о.т.39 от плана за регулация на с. Чепинци, през ПИ с КИ 80409.5836.63, 80409.5812.65, 80409.5812.61, 80409.5812.62, 80409.5812.63, 80409.5812.64 и 80409.58622.467 до трафопост към сграда за обществено обслужване, офиси и складове в ПИ с КИ 80409.5862.98 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

Имотите през които преминава трасето, попадат извън границите на урбанизирана територия по смисъла на чл. 7, ал. 1 от ЗУТ и в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2), „Земеделска зона“ (Ссб) (част от която - Зона на градски паркове и градини – далекоперспективна „Зпд“), в които зони, съгласно становището на отдел „УП“ е допустимо изграждането на елементи на техническата инфраструктура до трафопост към сграда за обществено обслужване, офиси и складове в ПИ с КИ 80409.5862.98 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

Компетентен да разреши изработването на парцеларен план е Столичният общински съвет на основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124а, ал. 1, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; т. 4, т. 34, т. 17, т. 44(частично в т. 32 с далекоперспективно предвиждане) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да разреши изработване на проекта за подробен устройствен план и да одобри заданието по чл. 125 от ЗУТ.

ВНОСИТЕЛ:

30.6.2023 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

*Съгласували чрез АИСНАГ:*

*урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“*

*арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“*

*Стела Щерева – Директор дирекция “ПНО”*

*Изготвили чрез АИСНАГ:*

*инж. Милена Стоилова – главен експерт “УП”*

*Калоян Керемидчиев – главен юриконсулт „ПНО“*



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

### ПРОЕКТ

#### РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет  
от ..... Година

**ЗА:** Разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – Парцеларен план (ПП) за елементите на техническата инфраструктура – подземно трасе и сервитути на обект: „Външно ел. захранване с кабел 20kV на стопанско-складова база в поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 80409.5862.98 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО“ и одобряване на задание по чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ22-ГР00-2615/03.11.2022 г. от “КБ Консултинг“ ЕООД с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план ПУП - парцеларен план за подземно трасе и сервитути на елементите на техническата инфраструктура - захранващ кабел 20 kV от урегулирана територия при о.т.39 от плана на м. “Аквапарк-Чепинци“ през ПИ с КИ 80409.5836.63, 80409.5812.65, 80409.5812.61, 80409.5812.62, 80409.5812.63, 80409.5812.64 и 80409.58622.467 до трафопост към сграда за обществено обслужване, офиси и складове в ПИ с КИ 80409.5862.98 от 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; скица на ПИ с КИ 80409.5862.98 от СГКК-гр. София; задание за проектиране, отговарящо на условията на чл. 125 от ЗУТ; пълномощно; касов бон за платена такса към бюджета.

Със заявление с вх. № САГ22-ГР00-2615-(2)/27.04.2023 г. в НАГ е внесено писмо от директора на РИОСВ-гр. София с преценката на компетентния орган, че не е необходима процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

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

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че трасето попада в устройствени зони „Жм“, „Тзв“, „Оз2“, „Ссб“ („Зпд“), съгласно т. 4, т. 34, т. 17, т. 44(от която част в далекоперспективна по т. 32) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Заявлението за разрешаване изработването на проект за ПУП – ПП е направено от

заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от “КБ Консултинг“ ЕООД - собственик на ПИ с КИ 80409.5862.98 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО, с което е спазена разпоредбата на чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

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

Заданието е съставено от заявителя, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. Заданието съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В заданието е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община. Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

С представеното мотивирано предложение се иска разрешение за изработването на проект за ПУП – парцеларен план за подземно трасе и сервитути на захранващ ел. кабел 20 kV от терен, попадащ в улична регулация при о.т.39 от плана за регулация на с. Чепинци, през ПИ с КИ 80409.5836.63, 80409.5812.65, 80409.5812.61, 80409.5812.62, 80409.5812.63, 80409.5812.64 и 80409.58622.467 до трафопост към сграда за обществено обслужване, офиси и складове в ПИ с КИ 80409.5862.98 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

Имотите през които преминава трасето, попадат извън границите на урбанизирана територия по смисъла на чл. 7, ал. 1 от ЗУТ и в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ (Оз2), „Земеделска зона“ (Ссб) (част от която - Зона на градски паркове и градини – далекоперспективна „Зпд“), в които зони, съгласно становището на отдел „УП“ е допустимо изграждането на елементи на техническата инфраструктура до трафопост към сграда за обществено обслужване, офиси и складове в ПИ с КИ 80409.5862.98 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

Компетентен да разреши изработването на парцеларен план е Столичният общински съвет на основание чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ.

**Правно основание за приемане на решението:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 124а, ал. 1, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; т. 4, т. 34, т. 17, т. 44(частично в т. 32 с далекоперспективно предвиждане) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

**РЕШИ :**

1. Разрешава да се изработи проект за подробен устройствен план – Парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура – подземно трасе и сервитути на захранващ ел. кабел 20 kV от терен, попадащ в улична регулация при о.т.39 от плана за регулация на с. Чепинци, през ПИ с КИ 80409.5836.63, 80409.5812.65, 80409.5812.61, 80409.5812.62, 80409.5812.63, 80409.5812.64 и 80409.58622.467 по КККР до трафопост към сграда за обществено обслужване, офиси и складове в ПИ с КИ 80409.5862.98 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

1.1. Териториален обхват – Трасето и сервитутите на кабела преминават през ПИ с КИ 80409.5836.63, 80409.5812.65, 80409.5812.61, 80409.5812.62, 80409.5812.63, 80409.5812.64 и 80409.58622.467 по КККР, имоти - публична държавна собственост и публична общинска собственост;

1.2. Цел и задачи на проекта – осигуряване на трасе и сервитути за захранващ ел. кабел 20 kV от терен, попадащ в улична регулация при о.т.39 от плана за регулация на с. Чепинци, до стопанско-складова база в ПИ с КИ 80409.5862.98 по КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

1.3. Вид на подробния устройствен план – Парцеларен план (ПП) по чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ;

2. Одобрява на задание за изработване на подробен устройствен план – парцеларен план извън границите на урбанизираните територии в териториален обхват на разрешението, което задание е неразделна част от настоящото решение.

3. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания, както следва:

3.1. По ОУП на СО - „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” (Жм), съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,3; минимална озеленена площ 40% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 10м; „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути” (Тзв), съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) за озеленени терени с компактна или лентова форма, осъществяващи връзки между елементите на зелената система, по улиците от главната улична мрежа от I до III клас включително задължително се предвижда крайулично озеленяване с дървесна растителност, от двете страни на реките и откритите водни течения се провежда задължително укрепващо и мелиоративно озеленяване с ширина мин. 3 м., не се допуска строителство, с изключение на инженерни мрежи и алеи, в сервитутите на инженерните съоръжения не се допуска засаждане на висока растителност; „Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околградския район” (Оз2), съгласно т. 17 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,8; минимална озеленена площ 60% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания” за Урбанизираните територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; не се допуска застрояване с жилища и офис сгради; „Зона на градски паркове и градини” за „далекоперспективно развитие след 2025г.” (Зпд) - съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 1%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,06; минимална озеленена площ 85% (мин. 2/3-ти от озеленената площ е с висока

дървесна растителност); максимална кота корниз - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания” за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5ха, допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха; собствеността в тази зона може да бъде и частна; необходимите площи за широко обществено ползване, които са задължително публична общинска собственост, се определят въз основа на ПУП; минимален размер на УПИ е 1ха, при изпълнение на чл. 15 от ЗУЗСО, в противен случай се прилагат изискванията за „Земеделска зона” (Ссб), съгласно т. 44 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ; първостепенна улична мрежа. Проектът за парцеларен план да се изготви в съответствие с Наредба 8 за ОСУП.

3.2. Проектът коректно да се обвърже с действащия план за регулация на м. „Аквапарк-Чепинци“, като се има предвид, че обхватът на одобряване е до о.т.39. В проекта за ПУП – ПП да се обозначат зоните по ОУП на СО. Да се спази чл. 12, ал. 1 от ЗУЗСО като се проведе обществено обсъждане на проекта за ПУП.

4. Разрешава заявителя да изработи за своя сметка проекта за ПУП в обхвата и при спазване изискванията по т. 1 и т. 3.

5. Решението да се публикува 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.

6. Решението да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

7. Екземпляр от решението да се връчи на заявителя предвид представените доказателства за заплащане на такса от 100 лв. (сто лева) съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

8. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на район „Нови Искър” за сведение и изпълнение.

9. На основание чл.124б, ал.4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване.


Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на ..... 2023 г., Протокол № ..... от ..... 2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

---

Директор на Дирекция  
„Правно-нормативно,  
информационно и  
финансово обслужване“  
към Направление  
„Архитектура и градоустройство“

 Невалиден подпис

**X** СТЕЛА ЩЕРЕВА

---

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ

*Съгласували чрез АИСНАГ:*

*урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“*

*арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“*

*Изготвили чрез АИСНАГ:*

*инж. Милена Стошлова – главен експерт “УП”*

*ю.к.Каляня Керемидчиев – главен юриконсулт „ПНО“*