



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

СПРАВКА В
ДЕЛОВОДСТВО

25.6.2025 г.



X САГ16-ГР00-163-[17]/25.0...
РЕГ. НОМЕР

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: 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“-СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

С писмо изх. № САГ16-ГР00-163-[15]/27.09.2023 г. в Столичен общински съвет е представен доклад, регистриран на Ваш вх. № СОА23-ВК66-8940/27.09.2023 г. за одобряване на 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“-СО.

С писмо изх. № СОА19-ВК66-7264-/7/01.11.2023 г. гореописания доклад е върнат за препотвърждаване.

В тази връзка, на основание на чл. 68, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет, във връзка със заповеди № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. и № СОА25-РД09-

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план -ПРЗ -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПР и ПУР -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема „Водоснабдяване“ -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

2752/09.05.2025 г. на кмета на Столична община и чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на 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“-СО.

Във връзка с текущото разпределение на внесените доклади за разглеждане от постоянните комисии към Столичния общински съвет, Ви информирам, че част от проектите за подробни устройствени планове, внесени с доклад от главния архитект на Столична община, вече са били обсъждани в съответните комисии при предходни внасяния. По тях са дадени положителни становища, като не е настъпила промяна в съдържанието на материалите, с изключение на отделни случаи, при които са направени технически редакции, свързани единствено с промени в името на вносителя.

С оглед избягване на повторно разглеждане на идентични материали, предлагам да бъде извършена проверка на **настоящия доклад**, както и на **всички други случаи**, при които:

- няма съдържателни изменения,
 - са получени положителни становища от съответните комисии, и
 - направените корекции се отнасят единствено до името на вносителя,
- с цел **да не бъдат включвани повторно в дневния ред на постоянните комисии**, освен ако не е предвидено друго с изрично решение на СОС.

Предложението има за цел да улесни и ускори придвижването на административните процедури по издаване на съответните административни актове, с оглед по-ефективното административно обслужване на гражданите.

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план – проект за ПУР и ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПРЗ - 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план схема „Водоснабдяване“ -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС.
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-4/24.01.2023 г., т. 12.

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител - Проект на подробен устройствен план -ПРЗ -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПР и ПУР -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема „Водоснабдяване“ -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

 Доклад163.docx 1.	 ПР и ИПУР.PDF	 ПРЗ.PDF	 Водоснабдяване.PDF	2.	 Проект за решение.docx 3.
---	--	--	---	----	---

4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ ЕС-Г-4/24.01.2023](#)

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=P3fKNBYA3FE=>

ВНОСИТЕЛ:

25.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“

Милена Иванова – Директор на Дирекция „ПНО“

арх. Д. Токов /Началник отдел „УП“/

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Марияна Недялкова – Главен експерт „УП“

арх. Наско Петков – Главен експерт „УП“

ю.к. Калоян Керемидчиев – гл. юрисконсулт „ПНО“

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план -ПРЗ -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПР и ПУР -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС;

план-схема „Водоснабдяване“ -2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС



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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова – Главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: 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“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

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 плановете 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 стоителство“, УПИ II-18,19-„за жилищно стоителство“ и УПИ III-18,19-„за жилищно стоителство“ от нов кв. 88а по плана на с. Чепинци по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 и 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 Нк.к.≤10м, 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.

С оглед на гореизложеното, събраните в административното производство доказателства и 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, заповеди № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. и № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на кмета на Столична община, 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 предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

25.6.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов – Директор дирекция „ТП“

Милена Иванова – Директор на Дирекция „ПНО“

арх. Д. Токов /Началник отдел „УП“/

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Марияна Недялкова – главен експерт „УП“

арх. Наско Петков – главен експерт „УП“

Калоян Керемидчиев – главен юрисконсулт „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: 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”.

Мотиви: 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 внесения 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 плановете 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 стоителство“, УПИ II-18,19-„за жилищно стоителство“ и УПИ III-18,19-„за жилищно стоителство“ от нов кв. 88а по плана на с. Чепинци по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 и 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 Нк.к.≤10м, 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.

Правно основание за приемане на решението: 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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация 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 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 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Директор на дирекция
„Правно-нормативно
обслужване“ към
Направление
„Архитектура
градоустройство“



Невалиден подпис

X

Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Стефан Аспарухов /Директор дирекция „ТП“/

арх. Димитър Токов - Вр.и.д. Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Марияна Недялкова - главен експерт „УП“

арх. Наско Петков - главен експерт „УП“

Калоян Керемидчиев - главен юрисконсулт „ПНО“