



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

[СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВО](#)

6.6.2024 г.



X САГ18-ГР00-2239-[17]/06....

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 80409.5834.6 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО, за образуване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) IV-6-„за жилищно строителство“ и УПИ V-6-„за жилищно строителство“ от кв.110а; план за улична регулация (ПУР) за нова улица по о.м.120 – о.м. 261б – о.м.261в(нова) – о.м. 261г(нова) – о.м. 261д(нова) – о.м. 261е(нова) – о.м. 261ж(нова) – о.м. 261з(нова); изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отпадане на улица по о.м.120 – о.м. 121 и за отпадане на улица по о.м. 261б – о.м.261а; план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части „ВиК“ и „Вертикално планиране“; м. „с.Чепинци“, район „Нови Искър“-СО

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание на 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 – ПРЗ за ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО за образуване на нови УПИ IV-6-„за жилищно строителство“ и УПИ V-6-„за жилищно строителство“ от кв.110а; план за улична регулация (ПУР) за нова улица по о.м.120 – о.м. 261б – о.м.261в(нова) – о.м. 261г(нова) – о.м. 261д(нова) – о.м. 261е(нова) – о.м. 261ж(нова) – о.м. 261з(нова); изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отпадане на улица по о.м.120 – о.м. 121 и за отпадане на улица по о.м. 261б – о.м.261а; план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части „ВиК“ и „Вертикално планиране“; м. „с.Чепинци“, район „Нови Искър“-СО.

В обхвата на плана попадат имоти, държавна собственост – ПИ с КИ 80409.5834.35 и общинска собственост – ПИ с КИ 80409.5834.35, 80409.5995.66 и 80409.5995.77 от КККР на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

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

Съдържа интегрирани файлове приложения и хипервръзки към документи.

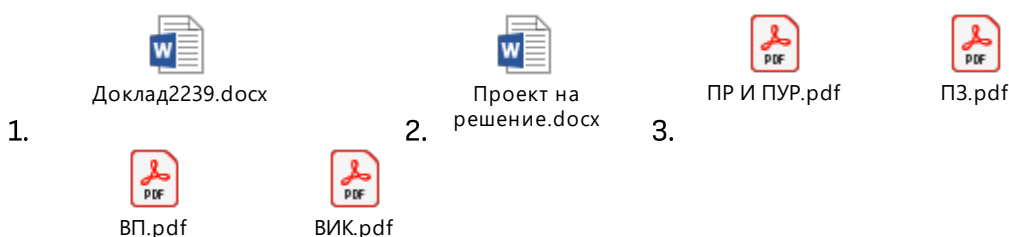
Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител – Проект на подробен устройствен план: ПРЗ – 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема ВиК-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема ВП-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

Към писмото са приложени:

1. Доклад
2. Проект за решение;
3. Проект на подробен устройствен план – проект за ПР-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; проект за ПРЗ-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема „ВиК”– 2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема „ВП”–2бр. оригинали и 1бр. цветно копие за архива на СОС;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/10.10.2023 г., т.6;



4. [ПРОТОКОЛ НА ОЕСУТ № ЕС-Г-76/10.102023 Г., Т.6;](https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=U_UBdfxrlTw=)

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

Можете да видите обхвата на разработката като изберете опция „Виж на картата” на следния линк:

https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=U_UBdfxrlTw=

ВНОСИТЕЛ:

6.6.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ

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-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема ВиК-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема ВП-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

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Десислава Петрова – Директор дирекция „ПНО“, съгласно Заповед № СОА24-РД15-446/13.02.24 г.

арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Милена Стоилова – 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 файлове 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-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема ВиК-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС; план-схема ВП-2 бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС;



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 80409.5834.6 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО, за образуване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) IV-6-„за жилищно строителство“ и УПИ V-6-„за жилищно строителство“ от кв.110а; план за улична регулация (ПУР) за нова улица по о.м.120 – о.м. 261б - о.м.261в(нова) – о.м. 261г(нова) – о.м. 261д(нова) – о.м. 261е(нова) – о.м. 261ж(нова) – о.м. 261з(нова); изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отпадане на улица по о.м.120 – о.м. 121 и за отпадане на улица по о.м. 261б - о.м.261а; план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по части „ВиК“ и „Вертикално планиране“; м. „с.Чепинци“, район „Нови Искър“-СО.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГРОО-2239/17.10.2018 г. от Кирил Георгиев с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за искания ПУП-ПРЗ; задание за проектиране, отговарящо на условията на чл. 125 от ЗУТ; документ за собственост на имота; скица на имота от СГКК-гр. София; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за пълна или частична идентичност между актуалната кадастрална карта и картата на възстановена собственост по ЗОЗЗ; удостоверение за наследници.

С писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ № САГ18-ГР00-2239-[1]/29.05.2019 на заявителя е указано, че следва да представи ново мотивирано предложение, с което да се докаже транспортната връзка на новопроектираната улица с определен по ОУП терен за транспортна инфраструктура, който свързва ул. „Освободителна“ с ул. „Околовръстен път“.

Преработено мотивирано предложение е внесено в НАГ със заявление № САГ18-ГР00-2239-[2]/04.07.2019 г.

Новото мотивирано предложение е разгледано от отдел „Благоустройствени дейности-Комуникации и транспорт“ (БД-КТ), който изразява становище, че същото не е съобразено с изискванията на чл. 81 от ЗУТ.

За горното заявителят е уведомен с писмо изх. № САГ18-ГР00-2239-[3]/27.09.2019 г. на директора на дирекция „Териториално планиране“.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-2239-[4]/28.11.2019 г. в НАГ е внесено мотивирано предложение, което е съгласувано от отдел БД-КТ при НАГ.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че разработката попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застояване“ (Жм), съгласно т.4 и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно т. 25 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Устройствената процедура е разрешена със заповед на главния архитект на Столична община (СО) № РА50-510/29.07.2021 г.

С писмо на началника на отдел „Устройствено планиране“ № САГ18-ГР00-2239-[5]/04.08.2021 г. заповедта е изпратена в район „Нови Искър“ за разгласяването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо № РНИ21-ТК00-103-[1]/29.10.2021 г. на заместник-кмет на район „Нови Искър“ са приложени доказателства (съобщение и протоколи) за изпълнение на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление № САГ18-ГР00-2239-[7]/24.01.2022 г. в НАГ е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО, ПУР за нова улица по о.м. 261б – о.м.261в(нова) – о.м. 261г(нова) – о.м. 261д(нова) – о.м. 261е(нова) – о.м. 261ж(нова) – о.м. 261з(нова) и ИПУР за отпадане на улица по о.м. 261б – о.м.261а

Към заявлението са приложени: план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „ВиК“ и положително становище от „Софийска вода“ АД под № ТУ-6745/12.01.2022 год.; предварителни данни за наличните „ВиК“ мрежи и съоръжения към тях от „Софийска вода“ АД и съгласуване на проекта за ПУП под № ТУ-5586/20.10.2021 г.; план-схема по част „Вертикално планиране“; съгласуване на проекта за ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 27.10.2021 г., неразделна част от становище № 1204353585/05.11.2021 г.; писмо № 20042-11320/29.11.2021 г. от директора на РИОСВ-гр.София с преценката на компетентния орган, че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация от правоспособен ландшафтен архитект относно отсъствието на едроразмерна растителност в обхвата на разработката, заверена по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО на 22.11.2021 г. от НАГ-СО; удостоверение № 25-296776-12.10.2021 г. от СГКК-гр. София по смисъла на чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР за приемане на проекта за изменение на

кадастралната карта и за съгласуване на проекта за ПУП; пълномощно; финасов документ за платена такса към бюджета.

С писмо № САГ18-ГР00-2239-[8]/11.05.2022 г. на началника на отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да се представят план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „ВиК“ – уличен канал, съгласувани от „Софийска вода“ АД, да се обвърже с нивелетен план и да се обвърже с идеен проект по част „ВиК“.

Видно от приложената към план-схемата по част „ВиК“ обяснителна записка, поради особеностите на съществуващия терен и поради невъзможността отпадъчните води да се включат към новопроектираната по идеен проект канализация, с настоящото проектно решение се предвижда изграждането на безоточни изгребни ями в границите на новите УПИ.

С писмо № САГ18-ГР00-2239-[10]/23.06.2022 г. на началника на отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да се изработи план-схема за вертикално планиране по изискванията на чл. 48, ал. 3 от Наредба №8/2001 г. за ОСУП.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-2239-[11]/12.10.2022 г. в НАГ е внесена план-схема по част „Вертикално планиране“.

С писмо № САГ18-ГР00-2239-[12]/31.10.2022 г. на директора на дирекция „Териториално планиране при НАГ-СО проектът е изпратен до район „Нови Искър“ за провеждане на процедурите по съобщаването му по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ лица.

Проектът е върнат в НАГ с писмо на заместник-кмет на района № РНИ21-ТКО0-103-(11)/11.04.2023 г. Приложени са доказателства от съобщаването: проект за ПУП и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ в оригинал; разписан лист; писмени съобщения с обратни разписки; съобщение, протокол и констатилен протокол; становище по ПУП от районната администрация. Видно от писмото, не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и съгласуван от отделите в НАГ.

Проектът е изпратен за допълнително съобщаване в район „Нови Искър“ с писмо № САГ18-ГР00-2239-[14]/04.08.2023 г. на директора на дирекция ТП.

Документацията по допълнителното съобщаване е върната в НАГ с писмо № РНИ21-ТКО0-103-(15)/16.08.2023 г на зам.-кмет на район „Нови Искър“ към което са приложени: проект за ПУП и план-схеми в оригинал; удостоверение за наследници; писмени съобщения с обратни разписки; съобщение и констативни протоколи.

Проектът, план-схемите и преписката по административното производство в цялост са докладвани в ОЕСУТ. Проектът е приет с решение по т. 6 от протокол № ЕС-Г-76/10.10.2023 г., със служебно предложение: „Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта по отношение на ПИ с КИ 80409. 5995.66, ПИ с КИ 80409.5995.77 и ПИ с КИ 80409. 5995.1382, като отпадне улица между о.т 120 и о.т. 121 и коректно се обвърже с уличната регулация при о.т. 261 б (нова) – о. т. 120. Приема проекта, след изпълнение на служебното предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

Със заявление № САГ18-ГР00-2239-[16]/06.11.2023 г. в НАГ е внесен коригиран проект за ПУП – ПРЗ, ПУР и ИПУР, с което предписанията на ОЕСУТ са изпълнени.

С оглед на 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 2, т. 1 от ЗУТ, а именно – от собственика на ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО, което се доказва с представените документи за собственост и скица за имота от СГКК-гр. София.

Действащата улична регулация по о.м.261а-о.м. 261б и по о.м.120-о.м.119, с която настоящата разработка се обвързва, е одобрена със заповед № РД-50-09-128/04.07.1991 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ПР се урежуира ПИ с КИ 80409.5834.6 като се образуват два нови самостоятелни УПИ, а именно – УПИ IV-6 „за жилищно строителство“ и УПИ V-6 „за жилищно строителство“ от кв. 110а на м. „с. Чепинци“. Урежуирането се извършава по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. Образуваните нови УПИ са отредени за идентификатора от актуалната кадастрална карта.

Конкретното функционално предназначение е „за жилищно строителство“, което не противоречи на зона „ЖМ“ по ОУП на СО, в която имотът попада.

С горното се изпълнява изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Лице/изход към улица за новите УПИ се осигурява с предвидената по настоящия проект нова улица по о.м. 261б – о.м.261в(нова) – о.м. 261г(нова) – о.м. 261д(нова) – о.м. 261е(нова) – о.м. 261ж(нова) – о.м. 261з(нова), с което се спазва изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Тъй като новопредвидената улица е с дължина повече от 100м, в изпълнение изискването на чл. 81, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, същата при о.м.261з, завършва с уширение за обръщане на автомобилното движение в обратна посока.

Поради констатирано несъответствие в действащата улична регулация между о.м.120 – о.м.121 и между о.м.121 – о.м.261а – о.м.261б, с този проект, на основание, чл. 134, ал. 2, т. 4 от ЗУТ и след решение на ОЕСУТ, се предвижда изменението на същата с цел осигуряване на икономично-осъществимо и целесъобразно устройствено решение, а именно – отпадане на улицата между о.м.120 – о.м.121 и за отпадане на улица по о.м. 261б – о.м.261а, провеждането на нова улица по о.м. по о.м.120 – о.м. 261б – о.м.261в(нова) – о.м. 261г(нова) – о.м. 261д(нова) – о.м. 261е(нова) – о.м. 261ж(нова) – о.м. 261з(нова).

С горното се изпълняват изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Основание за ИПУР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 4 от ЗУТ.

С плана за регулация имотните граници на ПИ 80409.5834.6 са съвместени със съответните вътрешно-регулационни линии на новите УПИ, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация. С този проект се създават и нови граници на имоти – такава, между двата нови УПИ и такава, за всеки от новообразуваните УПИ към новата улица по 261б – о.м. 261з(нова).

Във връзка с горното е представено удостоверение от СГКК-гр.София по чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПКККР за приемане на изменението на кадастралната карта и за съгласуване на проекта за ПУП.

Измененето на плана за улична регулация е показано в чертежите с кафяв и зелен цвят, а проектът за план за улична регулация и за план за регулация и застрояване – в червен и син, което е в съответствие с изискванията на Наредба № 8/2001 г. за ОСУП за изобразяване на проектните решения по част „регулация“.

С плана за застрояване за новосъздадени УПИ е предвидено изграждане на свободностоящо нискоетажно застрояване – жилищни сгради на три етажа с $H \leq 10$ м., при спазване на максимално допустимите показатели съгласно действащия ОУП на СО за устройствена зона „Жм“ и приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 4.

Проектът се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, 4, 5 от ЗУТ.

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

По действащия ОУП на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), в която, съгласно т. 4 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на новите УПИ „за жилищно строителство“. Показателите в матриците към графичната част на плана отговарят на нормативите по ОУП на СО.

Предвид горното, проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ, ПУР и ИПУР от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията от заповедта за разрешаване на устройствената процедура. Проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Предложеният проект е в съответствие с изискванията на материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им и е спазена процедурата по допускане и обявяване.

Проектът за ПУП е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-3/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

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

Предвидената с проекта нова улична регулация е мероприятие от публичен характер, съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС, с което се засягат поземлени имоти, собственост на физически лица. Предвид горното, компетентен на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС да одобри подробния устройствен план е Столичният общински съвет.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени 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 Закона за общинската собственост във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 17, ал. 2, т. 1; чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ; чл. 136, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл.

108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/ 10.10.2023 г., т. 6, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да одобри проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

6.6.2024 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Десислава Петрова – Врид Директор дирекция „ПНО“,

/съгласно Заповед № СОА24-РД15-446/13.02.24 г. /

арх.Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж.Милена Стоилова – 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 Подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 80409.5834.6 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Чепинци, район „Нови Искър“-СО, за образуване на нови урегулирани поземлени имоти (УПИ) IV-6-„за жилищно строителство“ и УПИ V-6-„за жилищно строителство“ от кв. 110а; план за улична регулация (ПУР) за нова улица по о.т.120 – о.т. 261б – о.т.261в(нова) – о.т. 261г(нова) – о.т. 261д(нова) – о.т. 261е(нова) – о.т. 261ж(нова) – о.т. 261з(нова); изменение на плана за улична регулация (ИПУР) за отпадане на улица по о.т.120 – о.т. 121 и за отпадане на улица по о.т. 261б – о.т.261а; план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по части „ВиК“ и „Вертикално планиране“; м. „с. Чепинци“, район „Нови Искър“-СО.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление Вх. № САГ18-ГРОО-2239/17.10.2018 г. от Кирил Георгиев с искане за разрешаване изработване на проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО.

Към заявлението са приложени: скица-предложение/мотивирано предложение за искания ПУП-ПРЗ; задание за проектиране, отговарящо на условията на чл. 125 от ЗУТ; документ за собственост на имота; скица на имота от СГКК-гр. София; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР за пълна или частична идентичност между актуалната кадастрална карта и картата на възстановена собственост по ЗОЗЗ; удостоверение за наследници.

С писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ № САГ18-ГРОО-2239-[1]/29.05.2019 на заявителя е указано, че следва да представи ново мотивирано предложение, с което да се докаже транспортната връзка на новопроектираната улица с определен по ОУП терен за транспортна инфраструктура, който свързва ул. „Освободителна“ с ул. „Околовръстен път“.

Преработено мотивирано предложение е внесено в НАГ със заявление № САГ18-ГРОО-2239-[2]/04.07.2019 г.

Новото мотивирано предложение е разгледано от отдел „Благоустроителни дейности-Комуникации и транспорт“ (БД-КТ), който изразява становище, че същото не е съобразено с изискванията на чл. 81 от ЗУТ.

За горното заявителят е уведомен с писмо изх. № САГ18-ГРОО-2239-[3]/27.09.2019 г. на директора на дирекция „Териториално планиране“.

Със заявление Вх. № САГ18-ГР00-2239-[4]/28.11.2019 г. в НАГ е внесено мотивирано предложение, което е съгласувано от отдел БД-КТ при НАГ.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че разработката попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застояване“ (ЖМ), съгласно т.4 и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Устройствената процедура е разрешена със заповед на главния архитект на Столична община (СО) № РА50-510/29.07.2021 г.

С писмо на началника на отдел „Устройствено планиране“ № САГ18-ГР00-2239-[5]/04.08.2021 г. заповедта е изпратена в район „Нови Искър“ за разгласяването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо № РНИ21-ТКО0-103-(1)/29.10.2021 г. на заместник-кмет на район „Нови Искър“ са приложени доказателства (съобщение и протоколи) за изпълнение на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление № САГ18-ГР00-2239-[7]/24.01.2022 г. в НАГ е внесен за одобряване проект за ПУП – ПРЗ за ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО, ПУР за нова улица по о.м. 261б – о.м.261в(нова) – о.м. 261г(нова) – о.м. 261д(нова) – о.м. 261е(нова) – о.м. 261ж(нова) – о.м. 261з(нова) и ИПУР за отпадане на улица по о.м. 261б – о.м.261а

Към заявлението са приложени: план-схема по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „ВиК“ и положително становище от „Софийска вода“ АД под № ТУ-6745/12.01.2022 год.; предварителни данни за наличните „ВиК“ мрежи и съоръжения към тях от „Софийска вода“ АД и съгласуване на проекта за ПУП под № ТУ-5586/20.10.2021 г.; план-схема по част „Вертикално планиране“; съгласуване на проекта за ПУП с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 27.10.2021 г., неразделна част от становище № 1204353585/05.11.2021 г.; писмо № 20042-11320/29.11.2021 г. от директора на РИОСВ-гр.София с преценката на компетентния орган, че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация от правоспособен ландшафтен архитект относно отсъствието на едроразмерна растителност в обхвата на разработката, заверена по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО на 22.11.2021 г. от НАГ-СО; удостоверение № 25-296776-12.10.2021 г. от СГКК-гр. София по смисъла на чл. 65, ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта и за съгласуване на проекта за ПУП; пълномощно; финансов документ за платена такса към бюджета.

С писмо № САГ18-ГР00-2239-[8]/11.05.2022 г. на началника на отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да се представят план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ по част „ВиК“ – уличен канал, съгласувани от „Софийска вода“ АД, да се обвърже с нивелетен план и да се обвърже с идеен проект по част „ВиК“.

Видно от приложената към план-схемата по част „ВиК“ обяснителна записка, поради особеностите на съществуващия терен и поради невъзможността отпадъчните води да се включат към новопроектираната по идеен проект канализация, с настоящото проектно решение се предвижда изграждането на безоточни изгребни ями в границите на новите УПИ.

С писмо № САГ18-ГР00-2239-[10]/23.06.2022 г. на началника на отдел „Устройствено планиране“ на заявителя е указано, че е необходимо да се изработи план-схема за вертикално планиране по изискванията на чл. 48, ал. 3 от Наредба №8/2001 г. за ОСУП.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи № САГ18-ГР00-2239-

[11]/12.10.2022 г. в НАГ е внесена план-схема по част „Вертикално планиране“.

С писмо № САГ18-ГР00-2239-[12]/31.10.2022 г. на директора на дирекция „Териториално планиране при НАГ-СО проектът е изпратен до район „Нови Искър“ за провеждане на процедурите по съобщаването му по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ лица.

Проектът е върнат в НАГ с писмо на заместник-кмет на района № РНИ21-ТК00-103-(11)/11.04.2023 г. Приложени са доказателства от съобщаването: проект за ПУП и план-схеми по чл.108, ал.2 от ЗУТ в оригинал; разписан лист; писмени съобщения с обратни разписки; съобщение, протокол и констатилен протокол; становище по ПУП от районната администрация. Видно от писмото, не са постъпили възражения.

Проектът е разгледан и съгласуван от отделите в НАГ.

Проектът е изпратен за допълнително съобщаване в район „Нови Искър“ с писмо № САГ18-ГР00-2239-[14]/04.08.2023 г. на директора на дирекция ТП.

Документацията по допълнителното съобщаване е върната в НАГ с писмо № РНИ21-ТК00-103-(15)/16.08.2023 г. на зам.-кмет на район „Нови Искър“ към което са приложени: проект за ПУП и план-схеми в оригинал; удостоверение за наследници; писмени съобщения с обратни разписки; съобщение и констативни протоколи.

Проектът, план-схемите и преписката по административното производство в цялост са докладвани в ОЕСУТ. Проектът е приет с решение по т. 6 от протокол № ЕС-Г-76/10.10.2023 г., със служебно предложение: „Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта по отношение на ПИ с КИ 80409.5995.66, ПИ с КИ 80409.5995.77 и ПИ с КИ 80409.5995.1382, като отпадне улица между о.т. 120 и о.т. 121 и коректно се обвърже с уличната регулация при о.т. 261 б (нова) — о. т. 120. Приема проекта, след изпълнение на служебното предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.“

Със заявление № САГ18-ГР00-2239-[16]/06.11.2023 г. в НАГ е внесен коригиран проект за ПУП — ПРЗ, ПУР и ИПУР, с което предписанията на ОЕСУТ са изпълнени.

С оглед на 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 2, т. 1 от ЗУТ, а именно — от собственика на ПИ с КИ 80409.5834.6 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО, което се доказва с представените документи за собственост и скица за имота от СГКК-гр. София.

Действащата улична регулация по о.т.261а-о.т. 261б и по о.т.120-о.т.119, с която настоящата разработка се обвързва, е одобрена със заповед № РД-50-09-128/04.07.1991 г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ПР се урегулира ПИ с КИ 80409.5834.6 като се образуват два нови самостоятелни УПИ, а именно – УПИ IV-6 „за жилищно строителство“ и УПИ V-6 „за жилищно строителство“ от кв. 110а на м. „с. Чепинци“. Урегулирането се извършава по реда на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. Образуваните нови УПИ са отредени за идентификатора от актуалната кадастрална карта.

Конкретното функционално предназначение е „за жилищно строителство“, което не противоречи на зона „Жм“ по ОУП на СО, в която имотът попада.

С горното се изпълнява изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Лице/изход към улица за новите УПИ се осигурява с предвидената по настоящия проект нова улица по о.т. 261б – о.т.261в(нова) – о.т. 261г(нова) – о.т. 261д(нова) – о.т. 261е(нова) – о.т. 261ж(нова) – о.т. 261з(нова), с което се спазва изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Тъй като новопредвидената улица е с дължина повече от 100м, в изпълнение изискването на чл. 81, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, същата при о.т.261з, завършва с уширение за обръщане на автомобилното движение в обратна посока.

Поради констатирано несъответствие в действащата улична регулация между о.т.120 – о.т.121 и между о.т.121 – о.т.261а – о.т.261б, с този проект, на основание, чл. 134, ал. 2, т. 4 от ЗУТ и след решение на ОЕСУТ, се предвижда изменението на същата с цел осигуряване на икономично-осъществимо и целесъобразно устройствено решение, а именно – отпадане на улицата между о.т.120 – о.т.121 и за отпадане на улица по о.т. 261б – о.т.261а, провеждането на нова улица по о.т. по о.т.120 – о.т. 261б – о.т.261в(нова) – о.т. 261г(нова) – о.т. 261д(нова) – о.т. 261е(нова) – о.т. 261ж(нова) – о.т. 261з(нова).

С горното се изпълняват изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Основание за ИПУР е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 4 от ЗУТ.

С плана за регулация имотните граници на ПИ 80409.5834.6 са съвместени със съответните вътрешно-регулационни линии на новите УПИ, с изключение на частта от имота, попадаща в улична регулация. С този проект се създават и нови граници на имоти – такава, между двата нови УПИ и такава, за всеки от новообразуваните УПИ към новата улица по 261б – о.т. 261з(нова).

Във връзка с горното е представено удостоверение от СГКК-гр.София по чл.65, ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР за приемане на изменението на кадастралната карта и за съгласуване на проекта за ПУП.

Изменението на плана за улична регулация е показано в чертежите с кафяв и зелен цвят, а проектът за план за улична регулация и за план за регулация и застрояване – в червен и син, което е в съответствие с изискванията на Наредба № 8/2001 г. за ОСУП за изобразяване на проектните решения по част „регулация“.

С плана за застрояване за новосъздадени УПИ е предвидено изграждане на свободностоящо нискоетажно застрояване – жилищни сгради на три етажа с $H \leq 10$ м., при спазване на максимално допустимите показатели съгласно действащия ОУП на СО за устройствена зона „ЖМ“ и приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 4.

Проектът се одобрява при спазване нормите на чл. 31, ал. 1, 4, 5 от ЗУТ.

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

По действащия ОУП на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (ЖМ), в която, съгласно т. 4 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение на новите УПИ „за жилищно строителство“. Показателите в матриците към графичната част на плана отговарят на нормативите по ОУП на СО.

Предвид горното, проектът не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта – сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл. 124а, ал.5 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ, ПУР и ИПУР от компетентния за това орган,

внесен е проект и са изпълнени предписанията от заповедта за разрешаване на устройствената процедура. Проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Предложеният проект е в съответствие с изискванията на материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането им и е спазена процедурата по допускане и обявяване.

Проектът за ПУП е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-3/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал.2 от ЗУТ.

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

Предвидената с проекта нова улична регулация е мероприятие от публичен характер, съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС, с което се засягат поземлени имоти, собственост на физически лица. Предвид горното, компетентен на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС да одобри подробния устройствен план е Столичният общински съвет.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 17, ал. 2, т. 1; чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ; чл. 136, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-76/ 10.10.2023 г., т. 6,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за ПИ с идентификатор 80409.5834.6 от КККР на с. Чепинци, район „Нови Искър“-СО за образуване на нови УПИ IV-6„за жилищно строителство“ и УПИ V-6„за жилищно строителство“ от кв. 110а, м. „с. Чепинци“; план за улична регулация по о.т.120 – о.т. 261б – о.т.261в(нова) – о.т. 261г(нова) – о.т. 261д(нова) – о.т. 261е(нова) – о.т. 261ж(нова) – о.т. 261з(нова) по червенните и сините линии цифри, текст/букви, съгласно приложения проект;

2. Изменение на плана за улична регулация за отпадане на улица по о.т. 120 – о.т. 121 и за отпадане на улица по о.т. 261б – о.т.261а по зелените и кафявите линии, цифри и букви, съгласно приложения проект;

3. План за застрояване на УПИ IV-6„за жилищно строителство“ и V-6„за жилищно строителство“ от кв. 110а, м. „с. Чепинци“ по червенните и сините линии цифри, текст/букви, съгласно приложения проект;

4. План-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „ВиК“ и част „Вертикално планиране“.

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 „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) 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 дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2024 г., Протокол № .. от2024 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 и градоустройство“



Възстановим подпис

X

Десислава Петрова

ВРИД ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПНО
съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.1

*Съгласували чрез АИСНАГ:
урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“
арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“*

*Изготвили чрез АИСНАГ:
инж. Милена Стоилова – Главен експерт „УП“
арх. Наско Петков – Главен експерт „УП“
Калоян Керемидчиев – Главен юрисконсулт „ПНО“*