



РЕШЕНИЕ № 162

на Столичния общински съвет

от 28.03.2019 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план: План за регулация и застрояване по чл.17 от ЗУТ, план - схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на м. „кв. Кремиковци“, План за регулация и застрояване по чл.22, ал.4 от ЗУТ и план - схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на м. „кв. Кремиковци - жилищен комплекс“, район „Кремиковци“.

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет е изработен проект за план за регулация и застрояване по чл.17 от ЗУТ, план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на м. „кв. Кремиковци“, план за регулация и застрояване по чл.22, ал.4 от ЗУТ и план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на м.„кв. Кремиковци - жилищен комплекс“, Район „Кремиковци“.

Със заповед № РД-09-50-718/12.09.2014 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на подробен устройствен план - (ПУП) за м. „кв. Кремиковци“ по реда на чл.17 от ЗУТ в следния териториален обхват: от север, североизток и северозапад - ул. „Малина“; ул. „Кремиковска“; граница между устройствени категории „Тзв“ и „Гр“ по ОУП на СО; граница на територия в регулация; отливен канал; ул. „Св. Св. Кирил и Методий“; от изток - граница между устройствени категории „Жм“ и „Оз2“ по ОУП на СО; ул. „Шипка“; ул. „Стара планина“; граница между устройствени категории „Оо“ и „Жм“ по ОУП на СО; ул. „Стара планина“; ул. „Изгрев“; североизточни и източни граници на имоти с идентификатори по КККР на район „Кремиковци“ 68134.8200.116.119 и УПИ №№ XVIII-XXI от кв.11 по РП на ж.к. „Кремиковци“; ул. „Райна Княгиня“; алея „Металург“; съществуваща ул. без име между индивидуални жилища с входове откъм ул. „Райна Княгиня“ и жилищни блокове с №№ 15 и 33-40; ул. „Св. Св. Кирил и Методий“; ул. „Белите брези“; ул. „Петър Османов“; ул. „Радивоя“; ул. „Стефан Караджа“; от юг и югоизток - ул. „Пробуда“; ул. „Илинден“; ул. „Възраждане“ и от запад - р. Кремиковска и ул. „Кремиковска“, ул. „Ралица“; граница между

устройствени категории „Жм“ и „Гти“ по ОУП на СО; граница между устройствени категории „Жм“ и „Зп“ по ОУП на СО. Заповедта за разрешаване е изпратена в район „Кремиковци“ за сведение и изпълнение.

Изработването на проекта е възложено по реда на чл.126, ал.1 от ЗУТ, като съгласно Заповед № РД-09-09-128/30.09.2014 г. на главния архитект на СО и договор № НАГ-1280/03.11.2014 г., изработването на проекта е възложено на „Айви проект“ ООД - арх. Иван Велчев.

Изработеният проект е разгледан от комисия, назначена със Заповед № РД-09-09-45/19.05.2016 г. на главния архитект на СО. Протоколът с решенията на комисията е изпратен на проектанта за сведение и изпълнение.

На 09.11.2016 г. с приемо-предавателен протокол е внесен коригиран и допълнен проект в съответствие със забележките на комисията по приемането му.

План-схемите на инженерната инфраструктура са съгласувани с експлоатиращите предприятия: „ЧЕЗ Разпределение България“ АД - 09.03.2017 г., „Софийска вода“ АД - 05.04.2017 г., „БТК“ ЕАД - 15.01.2018 г., „ЕСО“ ЕАД - 14.03.2018 г.

Проектът е съгласуван с ПКТОбД при СО - 14.03.2017 г., Дирекция „Зелена система“ при СО - 24.01.2017 г. и с Дирекция „Инженерна инфраструктура“ към СО, приложено е становище на директора на Басейнова Дирекция „Дунавски район“ и зам. кмет на Направление „Зелена система, екология и земеползване“ при СО - 23.01.2017 г.

Съгласно решение № СО-41-ЕО/2016 г. на Директора на РИОСВ не е необходимо да се извършва ЕО и ОС на ПУП.

Проектът и план-схемите към него са разгледани и приети от ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-90/22.11.2016 г., т.4.

С писмо № САГ16-ГР00-2238-[6]/17.01.2017 г. и писмо № САГ16-ГР00-2238-[7]/17.01.2017 г. проектът е изпратен в район „Кремиковци“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал.1 от ЗУТ и в „Държавен вестник“ и за провеждане на обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО.

С писмо изх. № РКР17-ВК08-841-[6]/25.04.2017 г. главният архитект на район „Кремиковци“ удостоверява, че са проведени процедури по съобщаването (ДВ бр.11/31.01.2017 г.) и обществено обсъждане, при които в законоустановения срок са постъпили 1 бр. възражение, 8 бр. заявления и извън законоустановения срок - 2 бр. възражения и 1 бр. декларация по чл.15 и чл.17 от ЗУТ. Направени са и предложения от главния архитект на район „Кремиковци“. Към писмото са приложени: заповед № РКР17-РД09-24/06.02.2017 г. на кмета на район „Кремиковци“ за провеждане на обществено обсъждане и доказателства за оповестяването ѝ, протокол от 25.02.2016 г.

Проектът и постъпилите предложения и възражения са разгледани от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т. 2 с решение след корекции по уважените възражения и направените служебни предложения, същият

да се изпрати в СОС за одобряване на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.21, ал.7 от ЗОС.

С Протокол № ЕС-Г-104/19.12.2017 г., допълнителна точка 1 е коригирано решение по Протокол № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т. 2 на ОЕСУТ в част предложени на район „Кремиковци”, т. 1 като „УПИ II-„за детска градина за 150 деца” да се чете „УПИ I-„за детска градина за 150 деца”.

С решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-88/20.11.2018 г., точка 3 допълнителна е допълнено решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-79/10.10.2017 т., т. 2 проектът да се коригира, като се отрази изменение на КК, като за ПИ с идентификатор 68134.8200.1212 се обособи УПИ по имотните граници със запазване на предназначението „за ОО“.

Проектът е предоставен на проектантския колектив за нанасяне на корекциите по решението на ОЕСУТ. Корикираният проект е внесен в НАГ за последващо процедиране. Отразените корекции са в зелено, съгласно Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за ОСУСП.

Със заповед № РД-09-50-717/12.09.2014 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на ПУП по реда на чл. 22 от ЗУТ за м. „кв. Кремиковци - жилищен комплекс” в следния териториален обхват: от север - съществуваща улица без име между индивидуални жилища с входи откъм ул. „Райна Княгиня“ и жилищни блокове с № 15 и № 33-40; алея „Металург“ (включително); от изток - отводнителен канал и предвидена с ОУП на СО улица (включително); от юг - ул. „Панайот Волов“ и ул. „Радивой“ и от запад - ул. „Петър Османов“, ул. „Бели брези“ и ул. „Св.Св. Кирил и Методий“. Заповедта е изпратена в район „Кремиковци“ за сведение и изпълнение.

Изработването на проекта на основание проведена процедура за избор на изпълнител по реда на чл. 93б, ал. 3 от ЗОП и издадена заповед № РД-09-09-128/29.09.2014 г. на главния архитект на СО за класиране на участниците е възложено на „АЙВИ ПРОЕКТ” ООД - арх. Иван Велчев, съгласно договор № НАГ-1280/03.11.2014 г.

Изработеният проект е представен в Направление „Архитектура и градоустройство” на 16.05.2016 г. с подписан приемо-предавателен протокол. Със заповед № РД-09-09-45/19.05.2016 г. на главния архитект на СО е назначена комисия за разглеждане на проекта. На заседание на комисията проведено на 10.06.2016 г. са констатирани недостатъци на проекта, отразени в протокол, който е изпратен на проектанта за сведение и изпълнение.

На 09.11.2016 г. е подписан приемно-предавателен протокол за предаване на коригиран и допълнен проект, в съответствие със забележките на комисията по приемането му. Корикираният проект е разгледан и приет на работно заседание на комисия на 10.06.2016 г.

План-схемите на инженерната инфраструктура са съгласувани с експлоатиращите предприятия: „ЧЕЗ Разпределение България” АД -

09.03.2017 г., „Софийска вода” АД - 05.04.2017 г., „БТК” ЕАД - 15.01.2018 г., „ЕСО” ЕАД-14.03.2018 г.

Проектът е съгласуван с ПКТОбД при СО - 14.03.2017 г., Дирекция „Зелена система” при СО-24.01.2017г., Дирекция „Инженерна инфраструктура” към СО, Басейнова Дирекция „Дунавски район”. С писмо № СОА17-ВК66-470-(1)/23.01.2017 г. е дадено становище на зам. кмета на Направление „Зелена система, екология и земеползване” при СО.

Съгласно писмо изх. № 08-00-5638/26.10.2016 г. на Директора на РИОСВ е взето решение, че не е необходимо да се извършва ЕО и ОС на ПУП.

Проектът и план-схемите към него са разгледани и приети от ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-90/22.11.2016 г., т. 5.

С писмо № САГ16-ТП00-415-[1]/17.01.2017 г. и писмо № САГ16-ТП00-415-[2]/17.01.2017 г., проектът е изпратен в район „Кремиковци” за съобщаване по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ и в „Държавен вестник” и за провеждане на обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО.

Проектът е съобщен по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ в ДВ, бр.11/31.01.2017г. и е проведено обществено обсъждане, при които в законоустановения срок няма постъпили възражения, съгласно писмо изх. № РКР17-ВК08-76-[3]/25.04.2017 г. на главния архитект на район „Кремиковци”. Приложени са предложения от главния архитект на район „Кремиковци”.

Проектът и предложенията са разгледани от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т.3. Взето е решение след корекции по уважените възражения, предложения и изпълнение на служебните предложения, проектът да се изпрати в СОС за одобряване на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл. 21, ал. 7 от ЗОС.

По Протокол № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т.3 на ОЕСУТ е взето решение, проектът и план-схемите да се изпратят в СОС за одобряване на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.21, ал.7 от ЗОС след изпълнение на направените служебни предложения както следва:

Във връзка с писмо с вх. № САГ16-ТП00-415-[9]/15.02.2017 г. от „ЕСО”- ЕАД, в план-схемата по чл.108 от ЗУТ по част „Електроснабдяване” да се нанесат съществуващи съоръжения на „ЕСО” ЕАД.

Във връзка с писмо с вх. № САГ16-ТП00-415-[10]/15.02.2017 г. от VIVACOM - „БТК” ЕАД да се преработи план - схемата по чл. 108 от ЗУТ за част „Далекосъобщителна мрежа”, като се диференцира новата канална мрежа и съобщителни шахти в цвят, различен от показаната съществуваща съобщителна мрежа, собственост на дружеството.

Във връзка с одобрен ПУП от район „Кремиковци” за УПИ II-„за ОДЗ и озеленяване”, кв.94 за същия да бъде прекратено административното производство на основание чл. 56 от АПК и сигниран в проекта за ПРЗ.

Предвид факта, че проектните разработки на м. „кв. Кремиковци - жилищен комплекс” по чл.22 от ЗУТ и м. „кв. Кремиковци” по чл.17 от ЗУТ попадат в една и съща местност и граничат помежду си, одобряването на улична регулация на контактните територии осигурява транспортен достъп и лице на УПИ от различните планове, одобряването на проектите за ПУП е от компетентността на един и същи орган и следва да се одобряват в един административен акт във връзка с чл.32 от АПК.

С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

ПУП се процедира в условията на § 24 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО.

Административните производства по одобряване на ПУП са започнали служебно по инициатива на компетентния за това орган по чл.135 ал.3 и 5 от ЗУТ във връзка със Заповед № РД-09-1423/05.12.2012 г. на кмета на Столична община.

Необходимостта от изработване на ПУП произтича от факта, че подробните устройствени планове за територията са одобрени при различни устройствени, социално-икономически и нормативни условия. ПУП са изработвани и одобрявани преди влизането в сила на Общия устройствен план на Столична община (приет с Решение МС № 960/16.12.2009 г.) и преди одобряване на кадастрална карта за територията.

В териториалния обхват на ПУП, изработен по реда на чл.17 от ЗУТ попада урегулирана територия - части от местности: „с.Кремиковци - Софийско“, „кв. Кремиковци“, „ж.к. Металургичен завод Кремиковци“, „с.Кремиковци“, „ж.к. Кремиковци“.

В териториалния обхват на плана се създава нова м. „кв. Кремиковци“.

Предвид новата кадастрална основа, върху която се изработва плана-кадастрална карта и с оглед по-голяма прегледност относно предвижданията, ПУП се изработва в цветовете за първа регулация, въпреки че по същество представлява изменение на ПУП предвид наличието на действащи предходни ПУП.

Имотите се урегулират преимуществено по границите си в кадастралната карта и се отреждат за имотите в кадастралната карта.

Предназначението е съобразено с устройствената зона по ОУП и собствеността върху имотите: „за ЖС“, „за ЖС и ОО“, „за озеленяване и техническа инфраструктура“, „за озеленяване“, „за спортна площадка“, „за трафопост“, „за трафопост и ОО“, „за ОО“, „за черква“, „за трафопост и озеленяване“.

Предвид гореизложеното е налице основание за изменение на плана за регулация и застрояване по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ - съществено изменение в устройствените условия, при които е одобрен предходния план - приемане на ОУП на СО и § 2, ал. 1 от ПЗР на ЗУЗСО.

Освен горното, с влизане в сила на КККР за район „Кремиковци” - СО, одобрена със Заповед № РД-18-61/27.09.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, регулационните граници на УПИ и отрежданията за поземлени имоти в предвижданията на действащите ПУП не съответстват на данните от кадастралната карта, а част от тях са в противоречие с подзаконовите нормативни актове на ЗУТ, което е основание за изменение на плана за регулация по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Действащите регулационни планове в териториалния обхват на разработката са одобрени съответно: с Указ № 247/30.12.1924 г. и № 22/05.01.1925 г.; Заповед № 316/30.09.1977 г. на Главния архитект на София за ж.к. „Кремиковци“, както и частични техни изменения.

Изработеният проект за ПУП - ПРЗ по реда на чл.17 от ЗУТ за м. „кв. Кремиковци“, Район „Кремиковци” е обвързан с действащите подробни устройствени планове и действащите планове на контактните територии.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-61/27.09.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл.115, ал.1 и 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на УПИ - предмет на плана се осигурява по действащата и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Проведено е обществено обсъждане на проекта като постъпилите възражения от обявяването и общественото обсъждане са разгледани от ОЕСУТ и в голямата си част са уважени.

В табличен вид на плана са показани: балансът на територията; градоустройствени показатели, постигнати с него - бруто и по квартали; списък на УПИ, за които е необходимо представянето на предварителни договори по смисъла на чл. 15, ал. 3 или чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът за ПУП и план- схемите към него са приети с решение по протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т. 2 и ЕС-Г-104/19.12.2017 г., допълнителна т.1.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, имотите - предмет на ПУП по чл. 17 от ЗУТ попадат в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо), „Терени на локални градини и озеленяване“ (Тго), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв). Конкретното предназначение на урегулираните поземлени имоти съответства на допустимото в тези устройствени зони, както и параметрите в матриците върху застроителната част на плана.

С оглед на горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Създадените урегулирани поземлени имоти с настоящия проект за ПР се урегулират, като вътрешните им регулационни линии се провеждат по имотните граници на имотите по одобрената кадастрална карта за

района на принципа на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ. По искане на заинтересованите лица имоти - собственост на едни и същи лица се урегулират в общ УПИ - основание по чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, а от други поземлени имоти се създават повече от един УПИ - основание по чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

За малка част от УПИ се предвижда да се урегулират заедно със съседни имоти или заедно с части от съседни имоти, като в този случай за одобряването им е необходимо представяне на предварителни договори по чл. 17, ал. 3 или ал. 5 от ЗУТ. Извършена е служебна проверка в данните от кадастралния регистър за собствеността на имотите в границите на новообразуваните УПИ и план за регулация за всички УПИ, образувани от имоти, собственост на различни лица и за които не е представен предварителен договор по чл.17, ал.3 или ал.5, не се одобрява поради недовършения фактически състав за това. Липсата на основание за одобряване на плана за регулация прави недопустимо одобряването и на плана за застрояване.

По отношение на тези УПИ производството ще бъде продължено и планът ще бъде одобрен от СОС след представяне на договори по чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ, като решенията за одобряването им ще са неразделна част от настоящото решение.

Тези УПИ са обозначени със сив цвят в ПР и с вертикален шрих в ПЗ.

Конкретното предназначение на урегулираните поземлени имоти в обхвата на плана е в съответствие с допустимото предназначение в съответните зони по ОУП на СО.

С плана за застрояване се потвърждават съществуващите масивни жилищни сгради, отговарящи на нормативноустановените изисквания за отстояния. Запазват се и законно изградените общественообслужващи сгради.

Новопредвиденото основно застрояване е свободно като начин на застрояване и ниско като характер на застрояване с предимно жилищна и общественообслужваща функция, съобразно направения анализ на територията.

За новопредвиденото свързано нискоетажно застрояване са представени нотариално заверени декларации по реда на чл. 21, ал. 5 от ЗУТ от собствениците на имотите.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на параметрите на застрояване за устройствените зони, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния между новопредвидените и съществуващите сгради, определени с Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, както и изискванията за разстояния до границите на УПИ по чл. 31, ал. 1, 4 и 5 ЗУТ, на чл. 35 ЗУТ по отношение на застрояването с нежилищни сгради и изискванията за разстояния през улица и през дъно по чл. 32 от ЗУТ.

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

Застрояването е съобразено с нанесените сервитути на съществуващи подземни проводни и мрежи на инженерната инфраструктура.

Проектът за ПУП на м. „кв. Кремиковци - жилищен комплекс”, Район „Кремиковци” е изработен като план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на съществуващия жилищен комплекс при спазване условията на чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ.

Изработен е проект и сборната план-схема на техническата инфраструктура с обяснителни записки към тях. Същите са съобщени с обявление, обнародвано в Държавен вестник, съгласно чл. 128, ал. 1 ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в едномесечен срок.

Проведено е обществено обсъждане при обявяването на проекта, с което е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ.

Приложените служебни предложения от кмета на район „Кремиковци“ се отнасят за ПРЗ по чл. 17 от ЗУТ.

В табличен вид на плана е показан балансът на територията между устойчивите параметри на съществуващо положение и тези постигнати с изработения проект.

Имотите в обхвата на плана попадат в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” („Жк”), „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ (Жс), „Зона за общественообслужващи дейности” („Оо”), „Терени за локални градини и озеленяване” („Тго”) „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути” („Тзв”), в които, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.2, т.3, т.15, т.33 и т.34 е допустимо УПИ в обхвата да са с конкретното предназначение, предвидено в плана. Параметрите на застрояване, отразени в матриците върху застроителната част, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

Нормативите за плътност и интензивност на застрояване са в съответствие с тези, посочени в Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО: плътност на застрояване.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

С предвидената в проекта улична регулация се постига по-добро транспортно-комуникационно обслужване на територията.

Преобладаващата част от имотите в обхвата на разработката попадат в жилищна територия с комплексно застрояване по смисъла на § 5, т. 23 от ДР на ЗУТ, с оглед на което е възложено изработването на план по чл. 110, ал. 4 от ЗУТ.

С ПУП се реструктурира съществуващия жилищен комплекс, като се променя структурата и застрояването, в това число и чрез образуване на

урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение.

Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, в съществуващ жилищен комплекс, следва да се предвидят обществени озеленени територии. Съгласно т. 2 по Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО във връзка с § 24 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО, тези площи са „с режим на „Тго”. В случая предвидения процент зелени площи за широко обществено ползване с режим на „Тго” е постигнат. Озеленените площи са предвидени в междублоковите пространства във всеки един от кварталите в плана за обслужване на реализираното жилищно строителство и са неделима част, елемент от едно комплексно по своя характер мероприятие. Тяхното предназначение е да обслужват основното мероприятие и те са елемент от благоустрояването на целия жилищен комплекс. УПИ, предназначени „за озеленяване с режим на Тго”, стават част от зелената система на СО и попадащите в тях имоти на физически и юридически лица подлежат на отчуждаване по реда на ЗОС.

С плана за регулация се създават УПИ, предназначени „за жилищно строителство” на съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване. Прилежащите площи са определени по правилата на Приложение № 1 към чл. 21 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, като е отчитано съществуващото положение на сградите и терена и съществуващата висока дървесна растителност.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 7, изр. 1 от ЗУТ.

За останалите имоти - частна собственост се обособяват самостоятелни УПИ, като същите се съобразяват максимално с имотните граници по кадастралната карта и се предвиждат с предназначение, съответстващо на допустимото за съответната устройствена зона и при съобразяване направения анализ на нуждите на живущите в комплекса от обществено обслужване; предвидено е и жилищно строителство.

Създадени са отделни УПИ за изградените трансформаторни постове на територията при спазване изискванията на чл. 60, ал. 3 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ.

С плана се предвиждат нови улици - основни пътни артерии, във връзка с което и на основание чл. 108. ал. 3 от ЗУТ се изработва и одобрява схема на уличната мрежа. Изготвен е и проект за вертикално планиране.

С плана е предвидено изграждане на наземни обществени паркинги, които решават проблемите в комплекса с паркирането; създават се условия за провеждане на пешеходното движение чрез изграждане на тротоари и пешеходни алеи; създават се условия за провеждане на велосипедното движение, с което е спазена нормата на чл.79 от ЗУТ.

С плана за застрояване се потвърждават съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване. Запазват се и законно изградените общественно-обслужващи сгради.

Новопредвиденото застрояване е свободно като начин на застрояване и ниско като характер на застрояване с общественно-обслужващи функции, съобразно нуждите от такова застрояване в комплекса въз основа на направения анализ на територията.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на параметрите на застрояване за устройствена зона „Жк“ при спазване и на показателите за отделните квартали, с което е спазено изискването на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния между новопредвидените и съществуващите сгради по правилата за комплексно застрояване, определени с Наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ - Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, Приложение 2 към чл. 81, както и изискванията за разстояния до границите на УПИ по чл. 31, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35 от ЗУТ по отношение застрояването с нежилищно предназначение и изискванията за разстояния през улица и през дъно по чл. 32 от ЗУТ.

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

Конкретното разположение на строежите ще се определи с виза за проектиране по чл. 140 от ЗУТ.

На основание чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към проектите за ПУП се одобряват план - схеми: „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електроснабдяване“, „Далекосъобщителна и слаботокова техника“. С план-схемите се определят вида и техническите размери на мрежите и съоръженията на инженерната инфраструктура. Представена е част „Инженерно-геоложко и хидрогеоложко проучване“ и част „Вертикална планировка“.

Изпълнени са изискванията в мотивираното предписание за съгласуване на проекта с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Софийска вода“ АД, „БТК“ ЕАД, „ЕСО“ ЕАД, „Топлофикация София“ ЕАД и ДП „НКЖИ“.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, което се установява от представените геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата висока дървесна растителност, заверени от Дирекция „Зелена система“ СО.

Представено е становище на РИОСВ за преценка на необходимостта от извършване на оценка на въздействието върху околната среда, от което е видно, че липсва необходимост от извършването на ЕО и оценка на въздействието върху околната среда.

Проектът е в интерес на Столична община за развитието на значителна част от територията на София. Проектната разработка е

целесъобразна и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ. С изработването и одобряването на проект за ПУП за територията на м. „кв. „Кремиковци“ по реда на чл. 17 и чл. 22 от ЗУТ ще се осигурят условия за изграждане на необходимите публични обекти, елементите на техническата инфраструктура и целесъобразното устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

Административното производство се прекратява за УПИ I „за детско заведение“, кв. 85, м. „кв. Кремиковци“; УПИ VII „за училище“, кв. 48, м. „кв. Кремиковци“ и УПИ II „за ОДЗ и озеленяване“, кв.94, м. ж.к. „Кремиковци“ поради наличие на одобрен предходен ПУП - основание по чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК и на основание чл. 56, ал. 1 от АПК. Тези УПИ са показани в ПР и ПЗ с наклонен шрих.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижими имоти - собственост на физически и юридически лица по реда на ЗОС - основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС и териториалният обхват на плана е над три квартала - основание по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.7 от Закона за общинската собственост, чл. 27, ал. 2, т. 1, чл. 32 и чл. 56, ал. 1 от АПК, чл. 129, ал. 1, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 1 и 3 от ЗУТ, чл. 110, ал. 4 във връзка с чл. 22 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 1, 4, 5 и чл. 32 от ЗУТ; чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; чл. 80, ал. 1, 2, 3, 5, Наредба № 2/29.06.2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно- транспортните системи на урбанизираните територии, Наредба № 2/22.03.2005 г. за проектиране, изграждане и експлоатация на водоснабдителни системи; Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, Протокол № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т. 3 и Протокол № ЕС-Г-104/19.12.2017 г., допълнителна т. 1

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

ОДОБРЯВА

1. Проект за План за регулация на м. „кв. Кремиковци“ и м. „кв. Кремиковци - жилищен комплекс“ в обхват, съгласно приложения проект, графично изобразен с прекъсната сива линия, по сините и червените линии, цифри и текст с корекциите в зелен и кафяв цвят, без урегулираните поземлени имоти по т.5.

2. План за застрояване на м. „кв. Кремиковци” и м. „кв. Кремиковци - жилищен комплекс” в обхват, съгласно приложения проект, графично изобразен с прекъсната сива линия, с корекциите в зелен цвят, без урегулираните поземлени имоти по т.5.

3. План - схеми на инженерната инфраструктура в обхвата на ПРЗ по т.1 и т.2 на м. „кв. Кремиковци” и м. „кв. Кремиковци - жилищен комплекс”.

4. Прекратява производството по одобряване на план за регулация и застрояване за м. „кв. Кремиковци“, УПИ I „за детско заведение“, кв.85 и УПИ VII „за училище“, кв.48 и м. ж.к. „Кремиковци“, УПИ II „за ОДЗ и озеленяване“, кв.94, сигнирани в проекта с наклонен щрих.

5. Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване не се одобрява за урегулираните поземлени имоти, за които е необходимо представяне на предварителни договори по чл. 15, ал. 3 или ал. 5 или по чл. 17, ал. 3 или ал. 5 от ЗУТ, сигнирани в сив цвят в плана за регулация и с вертикален щрих в ПЗ, както следва:

кв.3, УПИ XVI-1174,1175 „за ЖС“, УПИ X-733,734 „за ЖС“, УПИ XXIII- 1141,728,

кв.4, УПИ XVIII-909,910,911 „за ЖС“;

кв.9, УПИ V-1184,1185 „за ЖС и ОО“;

кв.10, УПИ XII-198,199 „заЖС“;

кв.17, УПИ VII-1152,1155 „за ЖС“;

кв. 27, УПИ VII-677,678 „за ЖС“;

кв. 34, УПИ V-632,634 „за ЖС“; УПИ VI-632,1082,1083 „за ЖС“;

кв. 48, УПИ V-1085,1086 „за ЖС“, УПИ XII-1093,954 „за ЖС“;

кв. 62, УПИ III-556,557 „за ЖС“, УПИ VII-551,552 „за ЖС“;

кв. 67, УПИ I-545,544 „за ЖС“;

кв. 87, УПИ VII-82,83 „за ЖС“, УПИ XIII-77,83

кв. 88, УПИ V-98,1065 „за ЖС“, УПИ XII-1064,91 „за ЖС“;

кв. 89, УПИ XVII-106,1066 „за ЖС“,

като производството по отношение на тях остава висящо.

Производството по одобряване на плана за регулация и застрояване за урегулираните поземлени имоти, посочени в т.5 от Решението, се продължава след провеждане на процедурите по чл.15, ал.3 или 5, съответно по чл.17, ал.3 или ал.5 от ЗУТ по отношение на засегнатите имоти, като решението на СОС в тези части става неразделна част от настоящото решение.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Решението в частта му по т.1, т.2, т.3 и т.5 може да бъде обжалвано по реда на чл.215, ал.4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

В частта по т. 4, Решението може да бъде обжалвано по реда на глава десета, раздел IV от АПК в 14-дневен срок от съобщаването пред Административен съд София-град.

Жалбите се подават до Район „Кремиковци” и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „ПНО” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 28.03.2019 г., Протокол № 74, точка 11 от дневния ред, по доклад № СОА17-ВК66-470/2/19.03.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков