



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 184

на Столичния общински съвет

от 16.05.2024 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 07140.8104.1007, 07140.8104.1009 и 07140.8104.996 по КККР на Район „Кремиковци“ и план за улична регулация (ПУР) за продължаване на улица от о.т.335 до о.т.335а.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ21-ГР00-610/17.03.2021 г. от „НЕКРАТО“ ООД с искане за разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) - план за улична регулация (ПУР) за продължаване на улица от о.т.335 до о.т.335а (нова) и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 07140.8104.1007 и 07140.8104.1009, кв.45а, м.,„Бухово“, район „Кремиковци“.

Към заявлението са приложени: задание, подписано от заявителя; графично мотивирано предложение за ПУП-ПРЗ и ПУР; скица № 15-367970/07.05.2020 г. за ПИ с идентификатор 07140.8104.1007, издадена от СГКК-гр.София; скица № 15-367964/07.05.2020 г. за сграда с идентификатор 07140.8104.1007.1, издадена от СГКК-гр. София; скица № 15-367965/07.05.2020 г. за сграда с идентификатор 07140.8104.1007.2, издадена от СГКК-гр. София; скица № 15-367966/07.05.2020 г. за сграда с идентификатор 07140.8104.1007.3, издадена от СГКК-гр. София; скица № 15-367973/07.05.2020 г. за ПИ с идентификатор 07140.8104.1009, издадена от СГКК-гр. София; скица № 15-367967/07.05.2020 г. за сграда с идентификатор 07140.8104.1009.1, издадена от СГКК-гр. София; скица № 15-367968/07.05.2020 г. за сграда с идентификатор 07140.8104.1009.2, издадена от СГКК-гр. София; нотариален акт № 115, том СХСII, дело № 58823, вх. рег. № 79270/23.12.2015 г.; нотариален акт № 171, том СХХVIII, дело № 28925, вх. рег. № 50406/09.11.2010 г.; нотариален акт № 179, том XLVII, дело № 9859, вх. рег. № 21149/29.05.2012 г.; комбинирани скици по чл.16, ал.3 от ЗКИР и документ за платена административна такса.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-610-[1]/13.07.2021 г. за внасяне на допълнителни документи заявителят е поискал да се разшири обхвата на разработката с един поземлен имот с идентификатор 07140.8104.996, като е внесъл ново мотивирано предложение и задание, подписано от собственика на имота - Анета Кралевска.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-610-[2]/30.07.2021 г. са внесени два броя скици, издадени от СГКК за новодобавения имот и сградата в него.

Със заповед № РА50-716/07.10.2021 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 07140.8104.1007, 07140.8104.1009 и 07140.8104.996 по КККР на гр.Бухово, улична регулация о.т.335-о.т.335а (нова) по ПУР на гр. Бухово, район „Кремиковци" в ПИ с идентификатори 07140.8104.286 и 07140.8104.1016.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-610-[3]/12.10.2021 г. заповедта е изпратена на кмета на район „Кремиковци" за разгласяване по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

С писмо вх. № САГ21-ГР00-610-[5]/16.12.2021 г. (изх. № РКР21-ВК08-1273-[1]/15.12.2021г.) на кмета на район „Кремиковци" е удостоверено, че заповедта е разгласена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-610-[4]/22.11.2021 г. е внесен за одобряване проект за ПУП - план за регулация и застрояване за създаване на нов УПИ IV-996,1007,1009 „за обществено обслужващи дейности, търговия, безвредно производство, офиси и складове“ по имотните граници на поземлените имоти с идентификатори 07140.8104.1007, 07140.8104.1009 и 07140.8104.996 по КККР на гр.Бухово, кв.45а, м. гр. „Бухово“, Район „Кремиковци“ и план за улична регулация о.т.335-о.т.335а (нова) по ПУР на гр. Бухово, район „Кремиковци" в ПИ с идентификатори 07140.8104.286 и 07140.8104.1016.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ21-ГР00-610-[6]/20.12.2021 г. са внесени коригирани чертежи.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ21-ГР00-610-[7]/20.01.2022 г. са внесени коригиран ПУП и ПУР, съгласувани с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и „Софийска вода" АД.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-610-[8]/01.04.2022 г. на заявителя са дадени указания за отстраняване на забележки по графичната част на проекта.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ21-ГР00-610-[9]/05.05.2022 г. са внесени коригирани чертежи на ПУП.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-610-[10]/13.06.2022 г. проектът е изпратен в район „Кремиковци" за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът е съобщен редовно на всички заинтересовани лица по реда на чл.128, ал. 3 от ЗУТ, за което са приложени доказателства с писмо изх. № РКР21-ВК08-1273-[3]/04.07.2022 г. (вх. № в НАГ САГ21-ГР00-610-[11]/08.09.2022г.) на кмета на района, като е удостоверено, че в законоустановения срок е постъпило едно възражение. Представено е становище по проекта № ОД23-11215/25.07.2022 г. от Областния управител на област София като заинтересовано лице по отношение на ПИ 07140.8104.1006.

Постъпилото възражение е от „ШЕЗ“ ЕООД като собственик на ПИ с идентификатор 07140.8104.993, с което се възражава срещу изместване на електропровод, който засяга имота на дружеството. Възражението е неоснователно, тъй като електропровода е съществуващ и с проекта само се регламентира регулационно сервитутът му.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ-СО: отдел „Устройствено планиране“, отдел „Благоустройствени дейности“ - Инженерни мрежи и Комуникации и транспорт, отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ21-ГР00-610-[12]/23.11.2022 г. е внесен договор между собствениците по чл.17, ал.3 от ЗУТ, с който собствеността ще се трансформира от реална в идеална.

С писмо изх. № САГ21-ГР00-610-[13]/17.01.2023 г. на заявителя са указани липсващите съгласувателни документи към проекта.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ21-ГР00-610-[14]/19.04.2023 г. е внесено удостоверение от СГКК-София за приемане на проект за изменение на КК.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ21-ГР00-610-[15]/12.06.2023 г. са внесени документи за доказване на законност на съществуващи сгради.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи вх. № САГ21-ГР00-610-[16]/19.07.2023 г. е внесено становище от директора на РИОСВ-София, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

След извършена служебна проверка е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-61/08.08.2023 г., т.7 със служебно предложение: да отпаднат предвидените минимални отстояния от новопредвиденото застрояване до регулационните граници в чертежа ПЗ.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-610-[17]/29.08.2023 г. са представени коригирани чертежи по част ПЗ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за одобряване на проекта е подадено от заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ - „НЕКРАТО" ООД като собственик на поземлени имоти с идентификатори 07140.8104.1007 и 07140.8104.1009 и Анета Кралева като собственик на ПИ с идентификатор 07140.8104.996, район „Кремиковци", което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Имотите, предмет на плана, попадат в неурегулирана територия, непосредствено до действащ подробен устройствен план на за кв.45а на м. „Бухово“, одобрен с Решение № 2 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС.

Кадастралната карта за гр. Бухово, Район „Кремиковци“ е одобрена със Заповед № РД-18-60/14.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПР се предвижда урегулиране на ПИ с идентификатори 07140.8104.1007, 07140.8104.1009 и 07140.8104.996 по КККР, от които се образува нов УПИ IV-996,1007,1009 „за обществено обслужващи дейности, търговия, безвредно производство, офиси, складове и тп“ по имотните граници на поземлените имоти по КК, кв.45а, м. „Бухово“, Район „Кремиковци“.

Предвид обстоятелството, че собствеността върху имотите се притежава от различни лица, е представен предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл.17, ал.3 от ЗУТ.

Имотите, предмет на плана, попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т.21 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Предвиденото предназначение на новия УПИ е допустимо в устройствена зона „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), съгласно т. 21 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

С оглед осигуряване на достъп до новообразувания УПИ се предвижда продължаване на улица от о.т.335 до о.т.335а (нова), с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, като се предвижда уширен тротоар пред имота, в който попада част от ПИ с идентификатор 07140.8104.1016 - частна собственост на юридическо лице.

За одобряване на проекта за ПУП-ПР е доказано основанието по чл.17, ал.2, т.3 и ал.3, във връзка с чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ.

С проекта за ПЗ, съгласно графиката и обяснителната записка се предвижда запазване на част от съществуващите в имотите на заявителя сгради с етажност 1-4 етажа и височина до 10 м и пристрояване с нови триетажна и едноетажна сгради с височина  $H_{кк} \leq 10$  м.

ПЗ е изработен при спазване на чл.35, ал.2 от ЗУТ.

Предвид горното с проекта за ПЗ не се допускат намалени разстояния към регулационните граници, както и към застрояване със сгради в съседни имоти, включително през улица.

Предвиденото застрояване е допустимо в устройствена зона „Пмс“, в която попада имота, съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО/2009 г.

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

Проектът е изработен върху действаща кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 07.04.2022 г. съгласно становище № 1204400693/04.01.2022 г. Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД.

Представена е декларация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена на 06.12.2021 г. от началника на отдел „Благоустройствени дейности“.

Представен е предварителен договор за прехвърляне на собственост по реда на чл.17, ал.3 от ЗУТ между „НЕКРАТО“ ООД и Анета Кралева.

Представено е удостоверение № 25-91582/22.03.2023 г. по чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 година за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (в сила от 13.01.2017 г.) от СГКК-София.

Представено е становище на директора на РИОСВ, съгласно което по отношение на проекта не е необходимо провеждане на процедури по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Служебно е установено съответствие на данните в проекта с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовани лица по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ със заявление по образец, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, същият е съобщен на всички заинтересовани лица по чл.131 от ЗУТ и е разгледан, и приет от ОЕСУТ.

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

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на част от недвижими имоти - собственост на юридическо лице за изграждане на улица - публична общинска собственост - основание по чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и ал.7 от Закона за общинската собственост, чл.110, ал.1, т.1, във връзка с чл.17, ал.2, т.3 и ал.3 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, чл.115, ал.1 и ал.2, чл.108, ал.5 от ЗУТ, чл.35, ал.2 от ЗУТ, устройствена категория „Пмс“ по т.21 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-61/08.08.2023 г., т.7

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация за поземлени имоти с идентификатори 07140.8104.1007, 07140.8104.1009 и 07140.8104.996 по КККР на район „Кремиковци“ - СО за създаване на нов УПИ IV-996, 1007, 1009 „за общественно-обслужващи дейности, търговия, безвредно производство, офиси, складове и тп“, кв.45а, м. „гр. Бухово“ по имотните граници на поземлените имоти, съгласно кадастралната карта, по сините и червените линии, цифри и текст, съгласно приложения проект и план за улична регулация за продължаване на улица от о.т.335 до о.т.335а (нова).

2. План за застрояване на нов УПИ IV-996,1007,1009 „за общественно-обслужващи дейности, търговия, безвредно производство, офиси, складове и тп“, кв.45а, м. „гр.Бухово“, Район „Кремиковци“ - СО, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради включително през улица.

Въз основа на одобрения застроителен план 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 плана в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

На основание чл.17, ал.6 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ IV-996, 1007, 1009 „за общественно-обслужващи дейности, търговия, безвредно производство, офиси, складове и тп“ се издава след представяне на окончателен договор по чл.17, ал.5 от ЗУТ.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ ([nag.sofia.bg](http://nag.sofia.bg)) на основание чл.129, ал.5 от ЗУТ.

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.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 16.05.2024 г., Протокол № 10, точка 12 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-3604/23.04.2024 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Цветомир Петров*